



**Universidad**  
Zaragoza

# Trabajo Fin de Grado

Arrendamiento de vivienda para uso turístico:  
conflicto entre el régimen de propiedad  
horizontal y el derecho a la propiedad privada.

Autor/es

Luis Gan Estaún

Director/es

M.ª Victoria Mayor del Hoyo

Facultad de Derecho

2023/2024

## ÍNDICE

<b>LISTADO DE ABREVIATURAS .....</b>	<b>3</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
1.1 CUESTIÓN TRATADA .....	4
1.2 ELECCIÓN DEL TEMA .....	5
1.3 METODOLOGÍA SEGUIDA EN EL DESARROLLO DEL TRABAJO .....	6
<b>II. CONSIDERACIONES PREVIAS: DEFINICIÓN Y DIFERENCIACIÓN DE CONCEPTOS.....</b>	<b>7</b>
1. ARRENDAMIENTO VACACIONAL.....	7
2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO.....	9
2.1 Elementos definidores .....	9
<b>III. REPARTO COMPETENCIAL Y MARCO NORMATIVO ACTUAL DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDA PRIVADA .....</b>	<b>12</b>
1. REPARTO COMPETENCIAL ENTRE ESTADO Y CCAA: ART. 148.1. 18. <sup>a</sup> Y ART. 149.1. 8. <sup>a</sup> .....	12
2. MARCO NORMATIVO ACTUAL.....	15
2.1 Marco normativo estatal.....	15
2.2 Marco normativo en la Comunidad Autónoma de Aragón .....	17
<b>IV. CAPACIDAD DE LOS ACUERDOS COMUNITARIOS PARA LIMITAR EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO: CONFLICTO ENTRE LA LPH Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA. ....</b>	<b>19</b>
1. POSICIÓN DE LAS COMUNIDADES DE VECINOS CON RESPECTO A LAS VUT ANTES DE LA REFORMA CONSOLIDADA POR EL RD-L 7/2019, DE 1 DE MARZO: DEBERES DE LOS TURISTAS Y PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES MOLESTAS.....	21
2. RESPUESTA DEL LEGISLADOR Y JURISPRUDENCIA .....	25
2.1 Contenido, ámbito de aplicación y consecuencias inmediatas.....	25
2.2 Alcance material de la limitación o condicionamiento y conflicto con el derecho a la propiedad privada. ....	28
<b>V. CONCLUSIONES .....</b>	<b>33</b>
<b>VI. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>37</b>

## **LISTADO DE ABREVIATURAS**

Art.: Artículo.

CC: Código Civil, de 24 de julio de 1889.

CA: Comunidad Autónoma.

CCAA: Comunidades Autónomas.

CE: Constitución Española.

Cit.: Cita.

Coord.: Coordinador/a.

LAU: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

LPH: Ley 49/2015, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

P.: Página.

Pp.: Páginas.

RD-L: Real Decreto-ley.

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

TC: Tribunal Constitucional.

TS: Tribunal Supremo.

UE: Unión Europea.

VUT: Vivienda de Uso Turístico.

Vol.: Volumen.

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1 CUESTIÓN TRATADA

El arrendamiento de viviendas para uso turístico en España ha experimentado un crecimiento exponencial en la última década. Con la llegada de las nuevas tecnologías el mercado del alquiler turístico ha explotado sustancialmente, abriendo el camino hacia una nueva posibilidad de explotación económica de la vivienda privada, lo que ha supuesto una transformación del panorama inmobiliario y turístico de este país.

Esta evolución, como digo, acelerada con la entrada de las nuevas tecnologías, ha supuesto una revolución normativa de igual forma, planteando múltiples conflictos en distintas ramas del derecho, como pueden ser el fiscal, administrativo, o civil.

En este trabajo realizaré, por un lado, un repaso del marco normativo actual, analizando el reparto de competencias entre Estado y CCAA en lo referente a la materia del turismo y regulación de viviendas para uso turístico; y, por otro lado, realizaremos un estudio pormenorizado de la capacidad que tienen los acuerdos comunitarios para limitar el derecho de los titulares de las viviendas a arrendarlas como viviendas para uso turístico.

Este conflicto trae consigo un debate más profundo de lo que puede parecer a simple vista, pues el alcance de estos acuerdos podría estar interfiriendo con el derecho a la propiedad privada, derecho fundamental de nuestra CE reconocido en su art. 33<sup>1</sup> y 348 del CC<sup>2</sup>, y principio innegable de nuestra sociedad. ¿Supone la limitación del arrendamiento de vivienda para uso turístico prevista en los estatutos comunitarios una vulneración al derecho

---

<sup>1</sup> El Art. 33 CE dispone lo siguiente: “1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.

2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”.

<sup>2</sup> El Art. 348 del CC dispone lo siguiente: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo”.

del titular de explotación de su inmueble? ¿Ampara el art. 17.12 de la LPH<sup>3</sup> la posibilidad de prever en los estatutos comunitarios una prohibición absoluta del arrendamiento de viviendas para uso turístico, o simplemente se refiere a una mera limitación de este derecho? ¿El hecho de que la comunidad pueda tomar estos acuerdos sin contar con la unanimidad de votos a favor puede generar situaciones de abuso de derecho?

Intentaré resolver todas estas cuestiones en el transcurso de este trabajo según mi propio criterio, tomando como referencia, como no puede ser de otra forma, la ley vigente, jurisprudencia actualizada, y obras doctrinales sobre la materia. Por último, terminaré con mis conclusiones, en las que recogeré las valoraciones que saco a raíz de todo lo expuesto.

## 1.2 ELECCIÓN DEL TEMA

Para entender el porqué de la elección del tema, tengo que contextualizar brevemente mis orígenes. Como estudiante nacido en un pueblo del Pirineo aragonés, el fenómeno del alojamiento turístico en vivienda privada es especialmente sensible para mí, pues se trata de una actividad extendida y normalizada. No es ningún secreto que este sector del territorio peninsular se encuentra entre los más atractivos para el turismo, incrementando año tras año el número de viajeros que pasan y se alojan en esta zona, pagando, en ocasiones, grandes cantidades de dinero. Esto, obviamente, no pasa inadvertido para aquellos que vivimos ahí, por lo que aquellos que disponen de viviendas inhabitadas tratan de explotarlo y sacar un rendimiento, lo cual, a mi modo de ver, es totalmente legítimo.

El problema de esto es que la oferta de viviendas para uso turístico se incrementa cada vez más, reduciendo la de viviendas residenciales y aumentando su precio tanto que no puede ser asumido por un salario medio de la zona. La realidad es que la situación en España con

---

<sup>3</sup> El art. 17.12 de la LPH prevé lo siguiente: “*Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas: [...] 12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos*”.

respecto al mercado del alquiler no ayuda, siendo cada vez menos garantista de derechos para el arrendador y más laxa con respecto a situaciones como la ocupación, por lo que, desde mi punto de vista, es entendible y legítimo que los propietarios se decanten por una modalidad de arrendamiento más limitada en el tiempo que tiene la capacidad de generarles mayores ingresos.

Además, otro de los factores que me hizo escoger este tema en concreto es el hecho de haber vivido en mi propia comunidad de vecinos en Sabiñánigo, mi pueblo natal, el debate sobre si el acuerdo comunitario tenía la capacidad suficiente como para prohibirnos a los vecinos arrendar nuestras viviendas como viviendas para uso turístico. Este conflicto me parece fascinante por el hecho de que, en caso de ser capaces, estarían limitando uno de los derechos fundamentales inspiradores de nuestra sociedad y de la cultura liberalista, es decir, la capacidad de poder utilizar tus bienes privativos según tu voluntad sin que nadie, supuestamente, pueda interferir en ello.

Como estudiante de derecho y posible futuro arrendador, consideré que no había mejor forma de entrar a conocer las vicisitudes de esta figura que mediante el Trabajo Fin de Grado, así que esto fue un factor determinante para la elección del tema.

### 1.3 METODOLOGÍA SEGUIDA EN EL DESARROLLO DEL TRABAJO

La metodología empleada para afrontar este tema se podría estructurar de la siguiente manera.

He comenzado definiendo y diferenciando dos conceptos que pueden confundirse habitualmente en la esfera del alojamiento vacacional en vivienda como son los arrendamientos vacacionales y los arrendamientos de vivienda para uso turístico, siendo estos últimos los que nos interesan en el presente supuesto.

En segundo lugar, he descrito cómo se regulan las viviendas para uso turístico en España, para lo cual he analizado tanto el reparto competencial existente entre Estado y CCAA,

como la regulación sectorial de Aragón sobre esta materia, centrándome en aquellos aspectos del derecho civil que afectan a las viviendas de uso turístico.

Por último, he hecho un estudio pormenorizado del conflicto entre el derecho a la propiedad privada y los acuerdos comunitarios que prohíben la práctica de esta actividad en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, analizando cuál es el alcance real de estos acuerdos según la interpretación que hacen el TS y el TC del art. 17.12 de la LPH, cruzando las distintas corrientes doctrinales y dando mi opinión sobre la posibilidad de que se generen situaciones de abuso de derecho.

## **II. CONSIDERACIONES PREVIAS: DEFINICIÓN Y DIFERENCIACIÓN DE CONCEPTOS**

Como previo de este trabajo, me gustaría comenzar definiendo y diferenciando los arrendamientos vacacionales de los arrendamientos de vivienda para uso turístico, pues son dos conceptos que, en ocasiones, se utilizan de forma indiscriminada para denominar una y otra modalidad, y se trata de un error que ya han señalado múltiples autores doctrinales, al existir grandes diferencias entre uno y otro.

### **1. ARRENDAMIENTO VACACIONAL**

Los arrendamientos vacacionales, contemplados en el artículo 3 de la LAU como arrendamientos para uso distinto del de vivienda, se definen como aquellos que recaen sobre fincas urbanas y que se celebran por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y aquellos que se celebran para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Si bien podría pensarse que el arrendamiento de viviendas para uso turístico se encuentra incluido en esta modalidad (y, de hecho, así era), en el año 2013 entra en vigor la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de

viviendas, introduciendo el apartado e) del artículo 5 de la LAU, y excluyendo así del ámbito normativo de dicha ley los alquileres turísticos, estableciendo de esta forma una diferenciación entre éstos últimos y los arrendamientos vacacionales.

Con respecto a esta diferenciación, autores como BOTELLO HERMOSA<sup>4</sup> proponen fórmulas con el fin de llegar a un consenso doctrinal sobre la materia, considerando que cuando el arrendamiento esté sometido al régimen jurídico de la LAU, nos encontraremos ante la figura del arrendamiento vacacional, y cuando el arrendamiento esté sometido a una normativa turística sectorial, estaremos ante la figura del alquiler turístico.

Sin embargo, ¿cómo identificamos cuándo un arrendamiento es vacacional o de uso turístico para poder someterlo a uno u otro régimen jurídico? El autor añade que el criterio esencial para diferenciar una figura de otra será el de “habitualidad”, entendida como el número de veces que se desarrolle la actividad<sup>5</sup>. Este concepto será definido por cada normativa sectorial, por lo que habrá grandes diferencias según el territorio en el que nos encontremos, lo cual, desde mi punto de vista, no ofrece gran seguridad jurídica.

Con respecto a cómo entiende BOTELLO HERMOSA el concepto de habitualidad, considero que no debe entenderse tanto el número de veces que se desarrolla la actividad, como la duración de la misma<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> BOTELLO HERMOSA, J.M., “El controvertido apartado e) del artículo 5 de la LAU una exclusión condicionada”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 766, 2018, p. 830.

<sup>5</sup> BOTELLO HERMOSA, J.M., “Los arrendamientos vacacionales sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos”, en *Revista de Ciencias Jurídicas*, n.º 22, 2017, p. 218: “Así, el criterio que establece cuándo un alquiler debe ser considerado “vacacional” y cuándo “de uso turístico”, es el de la “habitualidad”, en referencia al número de veces que desarrollen tal actividad, un concepto que cada normativa autonómica va a delimitar de forma diferente. Consecuentemente, dependiendo de la normativa autonómica a la que acudamos, la línea que delimitará si un arrendamiento deberá calificarse como “vacacional” o, por el contrario, como “turístico”, variará en función de lo que cada autonomía haya establecido como “habitualidad””.

<sup>6</sup> Un ejemplo claro de esto es el art. 4.3 del Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, el cual establece que se presumirá arrendamiento de vivienda para uso turístico cuando se celebre por un periodo igual o inferior a un mes por usuario. Por lo tanto, vemos como, en Aragón, se pone el acento en la duración del arrendamiento, entendiendo así que aquéllos que se celebren de forma ininterrumpida por un periodo mínimo de un mes se entenderán regulados por lo dispuesto en la LAU sobre arrendamientos de temporada, siendo considerados como vacacionales, y no turísticos.

## 2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO

La definición de los arrendamientos de vivienda para uso turístico la encontramos en el apartado e) del artículo 5 de la LAU, el cual dispone lo 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.»*

Como introducía anteriormente, hasta la entrada en vigor de este artículo en el año 2013, los arrendamientos de vivienda para uso turístico se regían por lo dispuesto sobre arrendamientos vacacionales en la LAU, asemejando ambas figuras.

A raíz de este apartado, se establece una clara diferenciación entre arrendamientos vacacionales y turísticos, estipulando una serie de elementos definidores<sup>7</sup> muy concretos que deben cumplirse para entender que estamos ante estos últimos, y que paso a analizar a continuación.

### 2.1 Elementos definidores

#### A) *Cesión temporal de la totalidad de una vivienda*

Este primer requisito es básico y esencial para diferenciar a los arrendamientos de vivienda para uso turístico de los arrendamientos de vivienda regulados en el art. 2 de la LAU, pues mientras que éstos últimos buscan la satisfacción permanente de la necesidad de vivienda, tal y como dispone el art. 2.1, los primeros buscan la satisfacción de vivienda únicamente por un periodo vacacional.

Si bien este concepto de “periodos vacacionales” resulta determinante para realizar la distinción entre arrendamientos turísticos y arrendamientos de vivienda, considero que no

---

<sup>7</sup> BOTELLO HERMOSA, J.M., “El controvertido apartado e) ...” cit., p. 832

lo es tan contundente con respecto a los vacacionales, pues el hecho de utilizar la palabra “vacacional” y no “turístico” puede generar debate sobre si estamos ante una figura u otra y, por tanto, sobre cuál es el régimen jurídico aplicable.

Por otro lado, en lo que respecta a la “totalidad de la vivienda”, existe cierto consenso doctrinal en relación con la irrelevancia de dicha referencia, pues la LAU únicamente engloba aquellos arrendamientos que se celebren sobre la totalidad de la vivienda<sup>8</sup>.

*B) Vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato*

No cabe demasiado debate en torno a este requisito, pues es lógico que la vivienda deba estar en condiciones de uso inmediato al tratarse de arrendamientos de corta duración. En este sentido, este criterio también se aplica a los arrendamientos vacacionales, incluso cuando se pactan por temporadas como puede ser el curso escolar.

*C) Comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa*

Con respecto a este criterio, cabe destacar que la regulación del mismo se lleva a cabo directamente por las normativas sectoriales, al ser éstas las que establecen lo que consideran como canal de oferta turística<sup>9</sup>.

Por otro lado, también es bastante clara la necesidad de la concurrencia del ánimo lucrativo, pues se trata de un contrato suscrito con el objeto de llevar a cabo una actividad profesional en la vivienda. De no concurrir este requisito, estaríamos ante un contrato de comodato<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> LÓPEZ SÁNCHEZ, C., “Reflexiones en torno al arrendamiento de las viviendas turísticas: la cesión de la vivienda en su totalidad o por habitaciones y el subarriendo” en *El alojamiento colaborativo. Problemática actual de las viviendas de uso turístico*, López Sánchez (coord.), vol. III, Dykinson, Madrid, 2021, p. 132.

<sup>9</sup> El Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, en su artículo 2.b) dispone lo siguiente: “Artículo 2. Definiciones. A los efectos de este Reglamento, se entiende por: [...] b) Canales de oferta turística: las agencias de viajes; centrales de reserva; otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; así como la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas”.

<sup>10</sup> Artículo 1740 del Código Civil: “Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o

#### *D) Cesión sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*

Este requisito viene a establecer que se trata de una condición *sine qua non* el hecho de que la CCAA haya legislado sobre el turismo de forma específica.

Interpretado a *contrario sensu*, este criterio nos dice que, en caso de no existir una regulación específica sobre dicha materia en la Comunidad Autónoma, el régimen jurídico aplicable será el de la LAU, tratándose, en ese caso, de un arrendamiento vacacional del art. 3.2 de dicha ley, y no turístico<sup>11</sup>.

A tenor de lo que expone BOTELLO HERMOSA, estoy de acuerdo con que este apartado no pone nada nuevo encima de la mesa en lo que se refiere a la exclusión de los arrendamientos de vivienda para uso turístico de la aplicación de la LAU pues, tal y como explicaré más en profundidad en el próximo capítulo, es lógico pensar que, en virtud de la atribución competencial a las CCAA en lo que respecta a ordenación del turismo<sup>12</sup>, si existe una regulación sectorial específica, ésta se aplicará prioritariamente a la estatal, no siendo necesaria así una previsión explícita al respecto en la LAU.

Con base en lo expuesto, el concepto de arrendamiento de vivienda para uso turístico será al que me referiré en todo momento durante este trabajo, ya que no solo es el término más adecuado para referirnos a la exclusión mencionada en el artículo 5 e) de la LAU, sino que también es el más utilizado tanto por la doctrina como por las distintas regulaciones<sup>13</sup> al referirse al fenómeno del alojamiento turístico en vivienda privada.

---

*dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo. El comodato es esencialmente gratuito. El simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés”.*

<sup>11</sup> En este sentido, ROMÁN MÁRQUEZ, A., “Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos”, en *Revista internacional de jurisprudencia*, núm. 6, 2014, p. 12.

<sup>12</sup> Artículo 148.1. 18.<sup>a</sup> de la Constitución Española: “1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: [...] 18.<sup>a</sup> Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial”.

<sup>13</sup> Algunos ejemplos son el de Aragón (Art. 2.a del Real Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón), Madrid (Art. 2.2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos

### **III. REPARTO COMPETENCIAL Y MARCO NORMATIVO ACTUAL DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDA PRIVADA**

#### **1. REPARTO COMPETENCIAL ENTRE ESTADO Y CCAA: ART. 148.1. 18.<sup>a</sup> Y ART. 149.1. 8.<sup>a</sup>**

Como exponía en el capítulo anterior, uno de los requisitos necesarios para encontrarnos en la exclusión del art. 5 apartado e) de la LAU es la necesidad de que exista regulación específica sobre el arrendamiento de vivienda para uso turístico en la Comunidad Autónoma.

La atribución de competencias a las CCAA en materia de turismo se encuentra prevista en el art. 148.1. 18.<sup>a</sup> de nuestra Carta Magna, el cual expone lo siguiente:

*“1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:*

*[...]*

*18.<sup>a</sup> Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial”.*

El contenido de la regla 18.<sup>a</sup> hace alusión, como hemos visto, a la promoción y ordenación del turismo. Esta competencia, además, se encuentra estrechamente ligada con la prevista en el art. 148.1. 3.<sup>a</sup> CE sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

De estos conceptos se desprende que la CA tendrá competencia tanto para impulsarlo como para aprobar normas en el ámbito del turismo sin límite aparente<sup>14</sup>. Si queremos conocer de

---

y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid), Cataluña (Art. 221-1-1, del Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña) o el del País Vasco (Art. 1.2 del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico).

<sup>14</sup> ORTIZ FERNÁNDEZ, M., “El arrendamiento de viviendas de uso turístico y el reparto competencial entre Estado, Comunidades Autónomas y Municipios: principales problemas que se plantean” en *El alojamiento colaborativo. Problemática actual de las viviendas de uso turístico*, López Sánchez (coord.), vol. II, Dykinson, Madrid, 2021, p. 70.

forma más detallada hasta dónde llegan las competencias de la CA, deberemos acudir a su Estatuto de Autonomía<sup>15</sup>.

En contraposición al art. 148.1. 18.<sup>a</sup>, tenemos el art. 149.1. 8.<sup>a</sup>, el cual dispone lo siguiente:

*“1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:*

[...]

*8.<sup>a</sup> Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial”.*

El hecho de que el Estado tenga atribuida la competencia exclusiva en legislación civil nos hace replantearnos el alcance de esa capacidad de “ordenación del turismo” prevista en el art. 148. Para conocer dicho alcance, debemos entender que esa competencia exclusiva no es absoluta, sino que se encuentra circunscrita a las materias previstas en la norma constitucional, y limitada por el derecho de determinadas CCAA a la “conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan”, según dispone ese mismo artículo.

---

<sup>15</sup> En virtud del art. 71. 51.<sup>a</sup> de la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, sobre competencias exclusivas de la CA: “En el ámbito de las competencias exclusivas, la Comunidad Autónoma de Aragón ejercerá la potestad legislativa, la potestad reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de políticas propias, respetando lo dispuesto en los artículos 140 y 149.1 de la Constitución. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en las siguientes materias: [...] 51.<sup>a</sup> Turismo, que comprende la ordenación y promoción del sector, su fomento, la regulación y la clasificación de las empresas y establecimientos turísticos, así como la coordinación con los órganos de administración de Paradores de Turismo de España en los términos que establezca la legislación estatal”.

Con respecto al alcance del citado límite, establece el Tribunal Constitucional en su Sentencia 88/1993, de 12 de marzo<sup>16</sup>, que no cabe duda de que el concepto constitucional de “desarrollo” permite una ordenación legislativa de ámbitos, hasta entonces, no normados por el Derecho Foral pues, si el legislador no hubiera querido prever tal capacidad, se hubiera limitado a utilizar los conceptos de “modificación” y “conservación”. Con base en lo expuesto, debemos entender que cabe que las CCAA dotadas de Derecho Foral regulen *ex novo* figuras e instituciones no reguladas en dicho ordenamiento jurídico, si bien no de forma ilimitada, pues deben guardar conexión con las ya reguladas.

A pesar de lo lógica y completa que pueda parecer esta previsión, la tendencia de las CCAA en los últimos años ha sido la de ampliar sus fronteras normativas, regulando materias que no guardan conexión con aquellas que lo estaban ya en su Derecho Foral y que tienen incidencia directamente en el derecho civil, escudándose en el art. 149.3 de la CE<sup>17</sup> y en la Sentencia del Tribunal Constitucional n.º 37/1987, de 26 de marzo<sup>18</sup>. Con respecto a esto, no existe una respuesta absoluta pues es materia de conflicto hasta hoy día<sup>19</sup>.

Por lo tanto, se puede concluir que para determinar si una CA dispone de competencia para desarrollar nueva regulación sobre una materia (en el caso que nos compete, sobre turismo), deberemos fijarnos en su evolución jurídica y analizar si dispone de base suficiente para reconocer facultades en esta materia<sup>20</sup>. De igual forma, el Estado estará legitimado para

---

<sup>16</sup> Concluye el TC en dicha Sentencia (BOE-T-1993-9769) lo siguiente: “*En definitiva, a tenor de estos argumentos, estimo que cuando el art. 149.1.8 reserva al Estado <la legislación civil; sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan>, debe entenderse que esta última frase -allí donde existan- no es un criterio que limita la materia de la competencia autonómica a ese derecho preexistente, sino que todo el inciso sirve para determinar cuáles son las Comunidades Autónomas que pueden asumir competencias en la materia de derecho civil -son todas las que posean un derecho civil propio-. Al Estado le corresponde todo el derecho civil en las Comunidades que no tengan ese derecho -o, teniéndolo, no asuman esa competencia- y las materias que explícitamente le reserva este precepto constitucional en su segundo apartado*”.

<sup>17</sup> Dispone la CE en su art. 149.3 lo siguiente: “*3. Las materias no atribuidas expresamente al Estado por esta Constitución podrán corresponder a las Comunidades Autónomas, en virtud de sus respectivos Estatutos*”.

<sup>18</sup> Esta Sentencia (ECLI:ES:TC: 1987:37) abre la puerta a que las CCAA puedan regular materias que se encuentran fuera de sus competencias siempre y cuando éstas tengan relación con aquellas que sí les competen y se haga con el objetivo de darle sentido y forma a su propio ordenamiento jurídico.

<sup>19</sup> Algunos ejemplos son STC 62/2023, de 24 de mayo, (ECLI:ES:TC:2023:62), o STC 68/2021, de 18 de marzo (ECLI:ES:TC:2021:68).

<sup>20</sup> ORTIZ FERNÁNDEZ, M., “El arrendamiento de viviendas de uso turístico...” *cit.* p. 75.

intervenir, siempre y cuando lo haga de la forma menos invasiva posible en las competencias exclusivas autonómicas<sup>21</sup>.

## 2. MARCO NORMATIVO ACTUAL

A continuación, paso a realizar una breve exposición del marco normativo actual de las viviendas para uso turístico a nivel estatal y en la Comunidad Autónoma de Aragón, centrándome en su contexto y en los principales cambios que introducen con su entrada en vigor.

### 2.1 Marco normativo estatal

El marco normativo estatal vigente se compone de las siguientes normativas:

A) *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas turísticas.*

En un contexto de cambio y evolución del mercado inmobiliario español, cuya nota característica era una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler en comparación con los países vecinos de la UE, nace esta Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler turístico con dos objetivos, principalmente<sup>22</sup>:

a) *Flexibilizar el mercado del alquiler.* La realidad que se vivía en España en el momento de publicación de esta Ley era que el mercado del alquiler no estaba siendo una alternativa eficaz al mercado de la propiedad pues, o bien la oferta era insuficiente, o bien las rentas eran muy elevadas. Para solucionar esto, se modifican una serie de preceptos de la LAU con el fin de dar más garantías y facilidades a los arrendadores,

---

<sup>21</sup> FERRER GUARDIOLA, J.A., “El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la “nueva propiedad”, en su *Tesis Doctoral por la Universidad de las Islas Baleares*, 2023, p. 255.

<sup>22</sup> Preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

reforzando la libertad de pactos, incluyendo cláusulas de recuperación del inmueble en determinadas situaciones...etc.

b) *Reducir el intrusismo y competencia desleal en el mercado del alojamiento turístico.*

Considera el legislador que el crecimiento del mercado de arrendamiento de viviendas para uso turístico está generando una situación de intrusismo con respecto a los alojamientos turísticos tradicionales, por lo que excluye su regulación de la LAU mediante la introducción del apartado e) en el art. 5 para que queden regulados por la normativa sectorial específica<sup>23</sup>. Autores como ROMÁN MÁRQUEZ<sup>24</sup> consideran que se trata de una decisión auspiciada por la presión del sector hotelero, el cual busca reducir la competencia mediante el sometimiento del arrendamiento de viviendas para uso turístico a mayores controles legales y burocráticos<sup>25</sup>.

Así las cosas, cuando un contrato sobre vivienda de uso turístico se contraiga en una CA que no cuente con normativa sectorial, entenderemos que estará sometido a la LAU a través del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y, en cambio, cuando éste encaje en los parámetros ofrecidos por la regulación sectorial de la CA, se regirá por lo dispuesto en ésta<sup>26</sup>.

*B) Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, y Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.*

---

<sup>23</sup> La redacción del apartado que se introduce es la 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*”. Esta redacción, como explico en el apartado siguiente, será modificada por los Reales Decretos-ley 21/2018 y 7/2019.

<sup>24</sup> ROMÁN MÁRQUEZ, A. “Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos”, en *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, núm. 6, 2014. p. 10.

<sup>25</sup> A mi modo de verlo, el arrendamiento de vivienda para uso turístico comporta una modalidad distinta de alojamiento turístico a la que puede ofrecer el sector hotelero. Para considerar que se incurre en una situación de intrusismo, sería necesario que se diera un servicio equivalente, factor que no creo que concorra por el simple hecho de que el arrendador de vivienda para uso turístico se limita a ofrecer alojamiento, sin entrar en otros tipos de servicios turísticos. En este sentido, CAMPUSANO TOMÉ, H., *Las viviendas de Uso Turístico: Marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*, Reus, Oviedo, 2019, p. 78.

<sup>26</sup> FERRER GUARDIOLA, J.A., “El régimen de la vivienda...”, cit., p. 99.

Una de las novedades que introduce el RD-L de 2018 se trata de la modificación del apartado e) del art. 5 de la LAU, introducido por la Ley 4/2013, incluyendo la siguiente línea que aparece en cursiva: “[...] comercializada o promocionada en canales de oferta turística *o por cualquier otro modo de comercialización o promoción [...]*”.

Por otro lado, este RD-L introduce una importante novedad mediante la adición del apartado duodécimo del art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal<sup>27</sup>, reduciendo el quórum requerido para aprobar acuerdos con el objeto de limitar el arrendamiento de viviendas para uso turístico en un edificio de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal. Esta modificación será objeto de estudio en el punto IV de este trabajo.

La particularidad del RD-L de 2018 es que no fue convalidado por el Congreso de los Diputados, lo que provocó su derogación poco después de su entrada en vigor. Sin embargo, debido a que la derogación no tiene efectos retroactivos, los contratos celebrados durante el periodo de vigencia mantuvieron su validez, lo que generó una situación de cierta inseguridad jurídica. Esta situación no duró mucho pues, finalmente, mediante el Real Decreto-ley 7/2019, se consolidó la reforma que había iniciado el de 2018.

## 2.2 Marco normativo en la Comunidad Autónoma de Aragón

Como ya he explicado antes, en virtud de la CE y del Estatuto de Autonomía aragonés, la Comunidad Autónoma tiene atribuidas competencias exclusivas en materia de ordenación, promoción, fomento y regulación del turismo, así como en materia de clasificación de empresas y establecimientos turísticos.

---

<sup>27</sup> La redacción del apartado duodécimo de art. 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, es la siguiente: “12. *El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos*”.

En relación con el arrendamiento de viviendas para uso turístico, se encuentra vigente desde el día 18 de enero de 2023 el Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en la Comunidad. Este Decreto viene a sustituir al hoy derogado Decreto 80/2015, de 5 de mayo, y tiene como objetivo principal procurar un incremento de la calidad y, por consiguiente, grado de satisfacción de los clientes de este tipo de alojamiento<sup>28</sup>.

Se trata de un Reglamento que se caracteriza por ser administrativo esencialmente, pues poco nuevo aporta en materia civil sobre la figura del arrendamiento de viviendas para uso turístico, reproduciendo prácticamente lo que se estipula en el art. 40 del Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, respetando así la frontera de las competencias autonómicas. Por lo tanto, haré referencia únicamente a las materias que considero de interés para este trabajo contenidas en el capítulo I.

En primer lugar, el art. 2 introduce la definición en su letra a) de lo que se considera como vivienda de uso turístico en Aragón<sup>29</sup>, siendo interesante destacar como no se refiere a la vivienda de una forma general como lo hace el art. 5 e) de la LAU, sino que detalla que se refiere tanto a los inmuebles sometidos a la LPH, como a viviendas unifamiliares aisladas<sup>30</sup> u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados<sup>31</sup>.

---

<sup>28</sup> Preámbulo del Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

<sup>29</sup> El Reglamento dispone que se entenderán como viviendas de uso turístico “*aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, viviendas unifamiliares aisladas u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros para su alojamiento turístico, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa*”.

<sup>30</sup> El Reglamento las define como: “*edificio de uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda y cuya edificación esté situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero*”.

<sup>31</sup> El Reglamento las define como: “*conjunto integrado por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, en el que participen los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios*”.

Por otro lado, en el art. 3 establece que la cesión de la vivienda será al completo, diferenciando así el arrendamiento de viviendas para uso turístico del contrato de hospedaje<sup>32</sup>, y en el art. 4.3 nos dice que se presumirá que la cesión de una vivienda se trata de un arrendamiento de vivienda para uso turístico cuando su promoción o comercialización se efectúe a través de canales de oferta turística<sup>33</sup>, o cuando se ceda por periodo igual o inferior a un mes por usuario. Desde mi punto de vista, esta presunción es totalmente lógica pues, por un lado, el hecho de que se celebre por una temporalidad igual o inferior a un mes denota que lo que se busca es satisfacer la necesidad de vivienda únicamente por periodos vacacionales, lo cual es esencial para entender que nos encontramos en esta modalidad de alojamiento turístico; y, por otro lado, el hecho de que se promocione por canales de oferta turística transmite la idea de que existe no solo una finalidad de que la vivienda sea ocupada únicamente por periodos vacacionales, sino también una finalidad lucrativa detrás del arrendamiento.

Por último, se estipula en el art. 5 que los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario se encuentran desarrollados en los capítulos II y III del título tercero de la Ley de Turismo de Aragón antes citada, sobre los cuales hablaré más tarde.

#### **IV. CAPACIDAD DE LOS ACUERDOS COMUNITARIOS PARA LIMITAR EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO: CONFLICTO ENTRE LA LPH Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA.**

El aumento de los arrendamientos de viviendas para uso turístico en edificios residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal en los últimos años trae consigo un problema, en ocasiones, ineludible, como son los conflictos vecinales.

---

<sup>32</sup> FUENTES-LOJO RIUS, A., y FUENTES-LOJO LASTRES, A., “Aspectos civiles”, en *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial*, Bosch, Madrid, 2019, p. 372.

<sup>33</sup> Se definen en el art. 2 b) del Reglamento como: “*las agencias de viajes; centrales de reserva; otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; así como la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas*”.

El trasiego de turistas por una comunidad de vecinos puede ser más perjudicial que beneficioso. El problema no es que el turista haga uso de las zonas comunes como los demás vecinos, lo cual se entiende como obvio, sino que el hecho de ser ajeno a la comunidad considera BERENGUER ALBALADEJO que puede traer consigo una falta de apego que haga que la diligencia a la hora de usar estos elementos comunes no cumpla con los estándares que se pueden esperar de un vecino al uso. Esto, unido al ruido, vandalismo, suciedad...etc., provoca problemas de convivencia que van más allá de lo que se puede entender como habitual, generando situaciones insostenibles<sup>34</sup>.

La suma de estas circunstancias con la situación vivida con el COVID-19 propició la reforma de leyes de propiedad horizontal en varios países europeos con el objetivo de facilitar el condicionamiento de esta actividad para las comunidades de vecinos, siendo uno de los ejemplos España con la entrada en vigor del RD-L 21/2018, de 14 de diciembre, en un primer momento, y del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, finalmente.

Sin embargo, como veremos, estos condicionamientos comenzaron a generar dudas en los sectores más liberales de la doctrina, pues cuestionaban tanto el alcance como la capacidad que ostentaban las comunidades de vecinos para aprobar acuerdos que limitaran el uso que le podían dar a la vivienda sus propietarios. Pese a existir jurisprudencia bastante asentada al respecto<sup>35</sup>, esta materia sigue siendo tema de debate doctrinal.

Así las cosas, durante el presente punto, tema central del trabajo, trataré de explicar cuál era la situación normativa antes de la entrada en vigor de los Reales Decretos-ley que citaba anteriormente, exponiendo la capacidad que tenían las comunidades de vecinos de limitar la actividad del arrendamiento de viviendas para uso turístico en sus edificios y las dificultades que se encontraban. Posteriormente, desarrollaré la respuesta del legislador a este problema mediante la introducción del apartado 12 del art. 17 de la LPH, explicando el

---

<sup>34</sup> En este sentido, BERENGUER ALBALADEJO, M.<sup>a</sup> C., “Acuerdos comunitarios para regular el ejercicio del arrendamiento turístico de viviendas: exégesis del art. 17.12 LPH”, en *El alojamiento colaborativo. Problemática jurídica actual a las viviendas de uso turístico*, LÓPEZ SÁNCHEZ (coord.), vol. IV, Dykinson, Madrid, 2021, p. 154.

<sup>35</sup> STS 5199/2023, de 29 de noviembre (ECLI: ES:TS:2023:5199), STS 5197/2023, de 27 de noviembre (ECLI:ES:TS:2023:5197), STS 331/2024, de 30 de enero (ECLI: ES:TS:2024:331), son algunos ejemplos actuales.

conflicto que propone con respecto al Derecho a la propiedad privada, además de la división interpretativa que genera su redacción, no quedando claro si se trata de una simple limitación o condicionamiento, o si se habilita la posibilidad de establecer una prohibición *per se*.

Por último, terminaré con el planteamiento de un problema que considero que se puede estar dando en el ámbito de los pactos comunitarios prohibitivos en relación con el abuso de derecho.

## 1. POSICIÓN DE LAS COMUNIDADES DE VECINOS CON RESPECTO A LAS VUT ANTES DE LA REFORMA CONSOLIDADA POR EL RD-L 7/2019, DE 1 DE MARZO: DEBERES DE LOS TURISTAS Y PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES MOLESTAS.

Como introducía, los conflictos vecinales es un tema que se lleva arrastrando cierto tiempo. Previamente a la reforma que se introducía con el RD-L de 2018 y que se consolidaba con el de 2019, ya se habían propuesto distintas medidas para intentar paliar los efectos negativos de esta modalidad de alojamiento turístico, las cuales iban desde normativas urbanísticas que limitaran la posibilidad de ejercer esta actividad en ciertas zonas de la ciudad o, incluso, que restringían la posibilidad de destinar ciertas viviendas a la misma, solo permitiendo que se pudieran destinar a viviendas de uso turístico las que se encontraran en primeras plantas o aquellas que tuvieran salida exclusiva al exterior<sup>36</sup>, hasta la imposición de una serie de obligaciones a los propietarios y usuarios de las viviendas de uso turístico por parte de los legisladores autonómicos.

Analizando, a modo de ejemplo, el caso de Aragón, en el art. 22 del Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, en relación con el art. 5 del Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, se establece que son deberes de los turistas los siguientes:

---

<sup>36</sup> BERENGUER ALBALADEJO, M.<sup>a</sup> C., “Los conflictos de vecindad...”, *cit.*, p. 155.

- a) *Observar las normas de convivencia social e higiene para la adecuada utilización de los establecimientos turísticos.*
- b) *Respetar los reglamentos de uso o régimen interior de los establecimientos turísticos.*

[...]

Ya en la Ley de Turismo de Aragón<sup>37</sup> vigente en 2013 encontrábamos estos mismos deberes en su artículo 22, pero el hecho es que, si nos remontamos todavía más en el tiempo, a la Ley de Turismo de Aragón de 2003<sup>38</sup>, encontramos exactamente las mismas obligaciones en ese mismo artículo.

Por otro lado, ya en el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón y, posteriormente, en el Decreto 1/2023, de 11 de enero, citado anteriormente en este trabajo, se incluyeron previsiones expresas para intentar prevenir situaciones de mala convivencia entre turistas y vecinos. Por un lado, se impuso la obligación de que el titular habilitara tanto un número de teléfono para atender y resolver consultas e incidencias sobre el uso de la vivienda de manera inmediata, como la obligación de garantizar un servicio de asistencia urgente y de mantenimiento<sup>39</sup> en caso de ser requerido; y, por otro lado, se estableció como prohibición expresa el realizar cualquier actividad que entrara en conflicto con las normas de convivencia vecinales<sup>40</sup>. La consecuencia que se prevé para el incumplimiento de esta

---

<sup>37</sup> Art. 22 del Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

<sup>38</sup> Ley 6/2003, de 27 de febrero, de Turismo de Aragón.

<sup>39</sup> Dispone el art. 11 del Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, sobre atención de consultas y mantenimiento de vivienda: “*Los titulares de las viviendas de uso turístico deberán facilitar a los turistas un número de teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias sobre el uso de las mismas, así como deberán garantizar un servicio urgente de asistencia y mantenimiento de las viviendas. El teléfono de contacto, el servicio de asistencia y mantenimiento, así como la existencia de “Hojas de Reclamaciones” serán anunciados, al menos en los idiomas castellano, francés e inglés, de forma visible en el interior de la vivienda de uso turístico*”.

<sup>40</sup> Dispone la letra e) del art. 13.1 del Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, sobre prohibiciones: “*1. Queda prohibido, en todo caso, a los turistas: [...] e) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impida el normal descanso de otros usuarios del inmueble, de conformidad con lo prevenido en las ordenanzas municipales de aplicación*”.

prohibición es la resolución inmediata del contrato con el inquilino y, por consiguiente, su abandono de la vivienda, tal y como se prevé en el art. 13.2 del Decreto 1/2023 arriba citado.

Sin embargo, la falta de mecanismos efectivos para terminar con las molestias provocó que las comunidades de vecinos se plantearan la posibilidad de prohibir directamente estas actividades en sus edificios. Para ello, recurrían a la acción de cesación prevista en el art. 7.2 de la LPH, el cual dispone que, para aquellos casos en los que el propietario u ocupante de la vivienda esté desarrollando actividades prohibidas en los estatutos que resulten dañosas, o que se consideren molestas<sup>41</sup>, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, y persista en su desarrollo pese a previo apercibimiento por el presidente de la comunidad, se podrá interponer acción de cesación de las mismas a través de juicio ordinario<sup>42</sup>. Como vemos, se establece una vía principal, la prohibición expresa en los estatutos, y una subsidiaria para los casos en los que no se contemple dicha prohibición, la prueba de que la actividad que se desarrolla es molesta, insalubre...etc. Al tratarse de viviendas de uso turístico, hablaremos principalmente de actividades molestas.

Las consecuencias de la estimación de esta acción comportan la cesación definitiva de la actividad prohibida y una indemnización de daños y perjuicios, además de la posibilidad de que se establezca una privación del uso de la vivienda por tiempo no superior a tres años para casos graves.

A pesar de estas previsiones, la realidad antes de la reforma de la LPH era que, para aquellas comunidades de vecinos que no tenían previsiones expresas en los estatutos relativas a la prohibición o limitación del arrendamiento de viviendas para uso turístico, era muy

---

<sup>41</sup> En relación con el concepto de actividad “molesta”, ÁLVAREZ OLALLA, M.<sup>a</sup> del P., “Comentario al artículo 7.2”, en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Rodrigo Bercovitz Rodríguez Cano (Coord.), 5<sup>a</sup> edición, Thomson Reuters, Aranzadi, Navarra, 2014, p. 246., las define como actividades molestas que constituyen verdaderas inmisiones, es decir, actos ejercidos por el titular dentro de su esfera dominical, que proyectan sus consecuencias en la propiedad ajena, causando molestias e impidiendo el adecuado uso y disfrute de la propiedad.

<sup>42</sup> Continúa el artículo diciendo que la demanda deberá interponerse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda, por lo que vemos claramente la intención del legislador de hacer responsable, de igual forma, al primero.

complicado que un tribunal estimara que se estaba dando una actividad lo suficientemente molesta como para exigir la cesación de la misma.

En este sentido, cabe traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo 1152/2008, de 27 de noviembre, en la cual dispone que “*en un sistema en el que la propiedad privada está reconocida constitucionalmente y en el que los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización sobre su inmueble, las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente*”<sup>43</sup>. Por lo tanto, entendemos que incluso aunque en los estatutos de la comunidad se incluyera una previsión generalista sobre la prohibición de conductas molestas, a no ser que se tratara de una conducta que viniera perturbando de forma grave y continuada la convivencia vecinal por encima de lo que se puede entender como tolerable<sup>44</sup>, era muy complicado que un tribunal la estimara y, por consiguiente, condicionara la actividad que estaba desarrollando el titular en su inmueble.

A raíz de lo expuesto, el razonamiento lógico sería que la perturbada comunidad de vecinos aprobara un acuerdo comunitario por el que se prohibiera expresamente el desarrollo de dicha actividad en las viviendas. Sin embargo, existía otra limitación contenida en el art. 17.6 de la LPH:

“*6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación*”.

El hecho de que este artículo exija la unanimidad del total de los propietarios excluía, como es obvio, la posibilidad de aprobar un acuerdo comunitario prohibiendo el arrendamiento

---

<sup>43</sup> La Sentencia sigue diciendo que la mera descripción del uso y destino del edificio en los Estatutos o en el Título, no supone por sí misma limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello es necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento. Por lo tanto, observamos que el Tribunal requiere que en los estatutos de la comunidad figure una previsión precisa y exacta sobre qué conductas se encuentran prohibidas, no pudiendo hacer una interpretación extensiva sobre la misma. En este sentido, STS 123/2006, 23 de Febrero de 2006, y STS 1023/2007, 10 de Octubre de 2007.

<sup>44</sup> BERENGUER ALBALADEJO, M.<sup>a</sup> C., “Los conflictos de vecindad...”, cit. p. 157.

de vivienda para uso turístico, puesto que el titular que ejercía dicha actividad siempre votaba en contra, no alcanzándose, de esta forma, el quórum requerido.

A mi modo de verlo, la exigencia de unanimidad actúa – o, más bien, actuaba - como garante de un derecho fundamental<sup>45</sup> como es el derecho a la propiedad privada pues, en la línea de lo que argüía el Tribunal Supremo en la Sentencia citada anteriormente, la limitación de libertades fundamentales no es un tema baladí, no puede fundarse en una simple norma generalista o dejarse al arbitrio de una decisión votada por una mayoría simple. Desde mi punto de vista, el tratar de limitar a un titular de un derecho fundamental como es el de la explotación de su inmueble debe requerir siempre el favor de todos los involucrados, así como una justificación exhaustiva, con el fin de que no se dé una situación de abuso de derecho, lo cual analizaremos más tarde.

## 2. RESPUESTA DEL LEGISLADOR Y JURISPRUDENCIA

Así las cosas, en el año 2019 el Congreso de los Diputados convalida el Real Decreto-ley 7/2019, y consolida lo que ya había introducido en un primer lugar – aunque sin éxito – mediante el Real Decreto-ley 21/2018. Este RD-L introduce en su art. 2.3 el apartado duodécimo del artículo 17 de la LPH, el cual supuso una revolución para el mercado de la vivienda de uso turístico sometida a dicho régimen. Sin embargo, este apartado no ha dejado indiferente a nadie, pues de él han emanado multitud de interpretaciones distintas, algunas más restrictivas, y otras más liberales.

### 2.1 Contenido, ámbito de aplicación y consecuencias inmediatas.

El art. 17.12 de la LPH dispone lo siguiente:

---

<sup>45</sup> En este sentido, FERRER GUARDIOLA, J.A., “El régimen de la vivienda de uso turístico...”, *cit.*, p. 178., y DE CASTRO VÍTORES, G., “Interés particular y poder comunitario en la propiedad horizontal: el criterio de la máxima utilidad del inmueble”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 706, 2008, p. 582.

*“12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.*

Como podemos observar, la norma comienza haciendo una referencia expresa a la actividad prevista en el art. 5 e) de la LAU, habilitando la posibilidad de limitarla o condicionarla mediante acuerdo comunitario. Si bien explicaré en mayor profundidad el alcance de esta posibilidad en el apartado siguiente, me gustaría detenerme sobre el fundamento del ámbito de aplicación de este artículo.

El sentido de querer limitar o condicionar esta actividad en concreto puede entenderse si observamos la trayectoria del mercado inmobiliario en España. El aumento de casos en los que la vivienda es utilizada para ser arrendada para uso turístico ha sido visto como el origen de multitud de problemas, desde el aumento de conflictos vecinales por considerarse como una práctica molesta hasta el decrecimiento de la oferta del arrendamiento residencial.

Este último motivo se ha ido alimentando de la crítica proveniente de lugares considerados como turísticos en España, pues en ciertas secciones del territorio, como puede ser el Pirineo aragonés, el aumento del trasiego turístico ha sido visto como una oportunidad para sacar un provecho económico a esa situación por los titulares de viviendas localizadas en sitios clave, dirigiendo la explotación de sus inmuebles hacia el alojamiento turístico en vez del residencial. Esto ha provocado un aumento exponencial del número de viviendas de uso turístico en los municipios localizados cerca de las pistas de esquí, habiéndose incrementado en 2000 solo desde 2015, generando situaciones como la de Sallent de Gállego, municipio

cuya población no alcanza las 1.500 personas y en el que, sin embargo, podemos encontrar más de 250 viviendas destinadas al alojamiento turístico<sup>46</sup>.

Esto, para zonas como el Pirineo, supone un problema en cuanto a que se produce una subida exponencial de precios y se reduce la oferta de alquiler residencial, provocando que el que se oferte sea tan caro que no pueda ser costeado con el sueldo medio de un trabajador de temporada. Esto tiene como resultado una gran demanda de trabajo y una muy reducida oferta de mano de obra<sup>47</sup>. Sin embargo, a modo de introducción, pues me extenderé más sobre esta idea en las conclusiones de este trabajo, no creo que sea correcto querer hacer responsables de esta situación a los titulares de las viviendas por escoger la fórmula que consideren más ventajosa para explotar su propiedad.

Por último, me parece curioso destacar como este artículo discrimina otras formas de alojamiento turístico que, de igual forma que las viviendas para uso turístico, pueden ser consideradas como actividades molestas. Un ejemplo de ello son los contratos de hospedaje o los apartamentos turísticos, para cuya limitación o condicionamiento se requerirá la unanimidad de votos favorables al estar excluidos del ámbito de aplicación del art. 17.12 de la LPH<sup>48</sup>. Pese a que un número de autores no comprenden la razón de esta discriminación que menciono por considerar que la molestia es equivalente en ambas modalidades de alojamiento turístico<sup>49</sup>, a mi modo de verlo, el fundamento puede encontrarse en que estas modalidades pueden considerarse como “menos molestas”, por el hecho de, por un lado, en el contrato de hospedaje, tratarse solamente del arriendo de una habitación del inmueble; y,

---

<sup>46</sup> [El alquiler turístico tensiona el Pirineo: “Hay una burbuja como la de 2008” \(diariodelaltoaragon.es\)](#). El estudio del INE que se cita en la noticia se puede visitar mediante el siguiente enlace: [Viviendas turísticas \(2024M02\) \(ine.es\)](#), en el cual podemos observar cómo la zona del Pirineo Aragonés es una de las más afectadas por el incremento de esta modalidad de alojamiento turístico, al mismo nivel que las Islas Baleares, Barcelona, Madrid, o ciertas regiones de Andalucía.

<sup>47</sup> Existen multitud de noticias tanto en diarios nacionales como locales. Algunas de ellas pueden ser consultadas en las siguientes fuentes: [Los altos alquileres empujan a trabajadores de temporadas a vivir en furgonetas \(rtve.es\)](#), o [La cara B del turismo en el Pirineo: alquileres a 2.000 € y trabajadores viviendo en autocaravanas \(heraldo.es\)](#).

<sup>48</sup> FERRER GUARDIOLA, J.A., “El régimen de la vivienda...”, *cit.*, p. 188.

<sup>49</sup> En este sentido, FUENTES-LOJO RIUS, A., “Últimas novedades sobre acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico: comentarios a la RDGSJFP de 16 de junio de 2020”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 783, 2021, p. 541.

por otro lado, en el arrendamiento de apartamento turístico, por la situación del inmueble, al encontrarse éstos agrupados en bloques dedicados exclusivamente a esa actividad.

El artículo continua con la gran modificación que supone la introducción de este apartado duodécimo, como es la modificación del quórum necesario para la aprobación del acuerdo por el que se limite el arrendamiento de viviendas de uso turístico, pasando de exigir la unanimidad que requería el art. 17.6 a, solamente, las tres quintas partes del total de los propietarios y cuotas. Además, esta misma mayoría será suficiente para aprobar el acuerdo por el que se establezca un incremento de cuotas para aquellos que realicen dichas actividades en sus viviendas<sup>50</sup>.

Por último, con respecto a la irretroactividad de los acuerdos, cabe destacar lo que dispone FUENTES-LOJO en cuanto a que, a su modo de verlo, el único escenario en el que tiene sentido la irretroactividad es aquel en el que el interesado que ahora ejerce la actividad se hubiera opuesto en su momento al acuerdo por el que se pretendía limitar o condicionar la misma. La realidad es que, con base en el art. 17.12 in fine de la LPH, se trata de un requisito de validez esencial del acuerdo el hecho de que sea tomado con posterioridad al inicio de la actividad.

## 2.2 Alcance material de la limitación o condicionamiento y conflicto con el derecho a la propiedad privada.

El alcance material de los acuerdos comunitarios es un tema de debate doctrinal recurrente pues, como adelantaba anteriormente, existen corrientes más liberales que consideran que limitar o condicionar no puede ser equivalente a prohibir, y existen otras que opinan lo contrario; si bien existen argumentos a favor y en contra de ambas posturas.

---

<sup>50</sup> Desde mi punto de vista, el incremento de las cuotas se trata de una medida mucho más proporcional y lógica que el hecho de limitar directamente la actividad de arrendamiento de VUT, pues el ánimo de la primera consiste en responder a un incremento del uso de las zonas comunes por parte de los usuarios de una de las viviendas del inmueble, y la segunda simplemente se limita a prohibir la actividad, sean cuales sean las circunstancias.

Por un lado, los que están en contra de la equivalencia entre limitación o condicionamiento y prohibición, consideran que la disposición se debe interpretar según el tenor literal de la ley, tal y como dispone el art. 3.1 de nuestro Código civil<sup>51</sup>, pues en el apartado 12 del artículo 17 de la LPH se habla de limitar o condicionar expresamente. Este sector doctrinal considera que si el legislador hubiera querido prohibir esta actividad lo hubiera dispuesto así, como es el caso, por ejemplo, del art. 42.2 g) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, el cual prevé expresamente la posibilidad de “prohibir, limitar o condicionar”. Por lo tanto, debemos entender que la intención del legislador era la de, simplemente, habilitar la posibilidad de que, en caso de que se llegara a acuerdo comunitario, se pudieran establecer restricciones o requisitos para poder ejercer la actividad. En este sentido, disponía GOMÁ LANZÓN que lo que dice la norma es *que la junta de propietarios podrá limitar o condicionar esa actividad, no dice expresamente que las puedan prohibir de plano, y esa ausencia es significativa*<sup>52</sup>.

Por otro lado, existe un sector mayoritario de la doctrina que se identifica con una interpretación extensiva del artículo, aduciendo que existe una equivalencia patente entre los términos limitar o condicionar y prohibir. En este sentido, BERENGUER ALBALADEJO dispone que *no cabe dudas de que el precepto avala la prohibición del alquiler turístico aun cuando éste no utilice expresamente dicho término*. Considera la autora que esto no puede ser tenido como un argumento a favor de una interpretación estricta de la disposición, pues del hecho de que se puedan establecer limitaciones ya se desprende que, en caso de no cumplirse éstas, el titular no estaría autorizado para poder ejercer la actividad en su vivienda y, por lo tanto, se entendería que se le está prohibiendo su realización.

---

<sup>51</sup> Dispone el art. 3.1 del CC lo siguiente: “*Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas*”.

<sup>52</sup> GOMÁ LANZÓN, F., “Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD-L 21/2018 de 14 de diciembre” en su entrada de blog del año 2019: [Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD Ley 21/2018 de 14 de diciembre - HayDerecho](#).

Llegados a este punto me planteo la siguiente cuestión. Partiendo de la segunda línea doctrinal, ¿no estaría interfiriendo ésta con el derecho a la propiedad privada al establecer la posibilidad de prohibir a un titular la explotación de su inmueble?

El derecho a la propiedad privada es un derecho fundamental reconocido en el art. 33 de la CE, en el cual se dispone literalmente que *nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social*, siempre y cuando medie la correspondiente indemnización. Además, en el art. 348 del CC se dispone que la propiedad *es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*. Como complemento de estos artículos encontramos el párrafo tercero del art. 5 de la LPH, el cual dispone que el título constitutivo de las comunidades de vecinos podrá contener disposiciones *no prohibidas por la ley* que regulen el uso o destino del inmueble, comprendiendo así locales y pisos ubicados en él.

Con base en estos artículos, podemos observar que la voluntad del legislador no es que el derecho a la propiedad se trate de un derecho absoluto, sino que éste pueda ser “moldeado” según la situación en la que nos encontremos. Esto no puede ser considerado anticonstitucional de ningún modo, pues obedece, en todo caso, al interés social<sup>53</sup>.

En este sentido, cabe también destacar la Sentencia del Tribunal Supremo 358/2018, de 15 de junio, en la cual se dispone que, con respecto a las limitaciones o prohibiciones referentes al uso del inmueble, existe doctrina *prácticamente unánime* en cuanto a que en el ámbito de la propiedad horizontal se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, siempre y cuando éstas atiendan a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero, con respecto a esto último, es también jurisprudencia asentada<sup>54</sup> que, para su efectividad, deben constar de manera

---

<sup>53</sup> En este sentido se pronunciaba el TC en su Sentencia 301/1993, de 21 de octubre.

<sup>54</sup> En este sentido, STS 782/2011, de 24 de octubre ([STS 728/2011, 24 de Octubre de 2011 - Jurisprudencia - VLEX 339870830](#)), así como STS 846/2010, de 30 de diciembre ([STS 846/2010, 30 de Diciembre de 2010 - Jurisprudencia - VLEX 256097974](#)), STS 123/2006, de 23 de febrero ([STS 123/2006, 23 de Febrero de 2006 - Jurisprudencia - VLEX 20367483](#)), y STS 929/2008, de 20 de octubre ([STS 929/2008, 20 de Octubre de 2008 - Jurisprudencia - VLEX 50693689](#)).

expresa, y para tener oponibilidad frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.

Por lo tanto, y en virtud de lo expuesto, podemos considerar que la comunidad se encuentra legitimada para prohibir ciertas actividades en nombre del interés colectivo de los vecinos que, incluso, se podrían considerar como no molestas para la finca<sup>55</sup>; si bien es cierto que también se considera jurisprudencia asentada el hecho de que se deberá llevar a cabo una interpretación de carácter restrictivo de las disposiciones contenidas en los Estatutos de la comunidad en lo relativo a limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de ahí la importancia que le da el Alto Tribunal a recoger de forma expresa qué es lo que se prohíbe<sup>56</sup>.

En caso de no concurrir condiciones expresas en los Estatutos, el propietario podrá hacer uso de su derecho de explotación del inmueble sin más limitaciones que las contenidas en las leyes, pudiendo dedicarlo al arrendamiento como vivienda turística.

A mi modo de verlo, el concepto de interés colectivo o interés social puede ser un arma de doble filo pues, aunque considere lógico el hecho de que el derecho a la propiedad pueda ser condicionado cuando la ocasión lo requiere, que este condicionamiento obedezca al “interés general” de la comunidad puede, desde mi punto de vista, generar situaciones de abuso de derecho en las cuales un conjunto de vecinos que alcancen el quorum necesario según el art. 17.12 de la LPH se pongan de acuerdo de mala fe para perjudicar a un vecino en concreto.

Se podría contraargumentar que la LPH contiene previsiones al respecto para evitar estas situaciones, en concreto, la contenida en el art. 18.1, por el cual se dispone que los acuerdos de la Junta de Propietarios podrán ser impugnados cuando supongan un grave perjuicio para aquel propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho; sin embargo, se me antoja prácticamente imposible probar la concurrencia de mala fe en acuerdos que cumplan con los requisitos de validez exigidos.

---

<sup>55</sup> BERENGUER ALBALADEJO, M.<sup>a</sup> C., “Los conflictos de vecindad...”, *cit.*, p. 164.

<sup>56</sup> STS 714/1989, de 6 de febrero (ECLI:ES:TS:1989:714).

En relación con el abuso de derecho, cabe señalar que la doctrina sobre esta figura se sustenta en *la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos*, y exige para poder ser apreciada una actuación aparentemente correcta que, sin embargo, *representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos, al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho, exigiendo su apreciación una base fáctica que proclame las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) y subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo)*<sup>57</sup>.

En este sentido, autores como GOMÁ LANZÓN ya encontraban muy complicado demostrar el abuso de derecho cuando el acuerdo se amparaba en una fórmula prevista en la ley y aceptada tanto por el TC como por el TS, aduciendo que la única forma de no encontrarnos en dicha tesitura era mediante la confección de acuerdos *especialmente explicados y casualizados, indicando el problema que se había detectado, y las soluciones, y cuidando de que con las restricciones impuestas no se llegara a una práctica imposibilidad de alquilar, porque eso implicaría excederse de lo permitido por la ley*<sup>58</sup>.

Así pues, tal y como establece la STS 690/2012, de 21 de noviembre, para apreciar el abuso del derecho es precisa la concurrencia de tres requisitos: a) el uso de un derecho objetivo y externamente legal; b) daño a un interés, no protegido por una específica prerrogativa jurídica, y c) la inmoralidad o antisocialidad de ese daño, *manifestada en forma subjetiva (ejercicio del derecho con intención de dañar, con "animus nocendi"), o en forma objetiva (ejercicio anormal del derecho, de modo contrario a los fines económico-sociales del mismo).*

---

<sup>57</sup> STS 159/2014, 3 de Abril de 2014 ([STS 159/2014, 3 de Abril de 2014 - Jurisprudencia - VLEX 510595042](#)), STS 383/2005, 18 de Mayo de 2005 ([STS 383/2005, 18 de Mayo de 2005 - Jurisprudencia - VLEX 18037071](#)), y STS 567/2012, de 26 de septiembre ([STS 567/2012, 26 de Septiembre de 2012 - Jurisprudencia - VLEX 401949646](#)).

<sup>58</sup> GOMÁ LANZÓN, F., “Limitación del uso turístico...” *cit.*

La realidad es que el TS es muy escéptico a la hora de apreciar el abuso de derecho, y más cuando hablamos de acuerdos comunitarios limitativos del derecho a la propiedad privada, al existir un cuerpo doctrinal prácticamente unánime en favor esta posibilidad.

## V. CONCLUSIONES

1. El arrendamiento de vivienda para uso turístico es definido por el art. 5 apartado e) de la LAU como aquella cesión temporal del 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, siempre y cuando esté sometida a un régimen específico derivado de la normativa sectorial aplicable según la región en la que nos encontremos. De esta definición, extraemos que serán elementos imprescindibles de esta modalidad de alojamiento turístico los siguientes: la temporalidad de la cesión, que la vivienda sea arrendada en su totalidad, que esté en condiciones de uso inmediato, que exista una comercialización de la misma con ánimo lucrativo, y que en la CA en la que se encuentre concurre un régimen específico regulatorio sobre las viviendas de uso turístico, excluyéndolas de la aplicación de la LAU y diferenciándolas así de las viviendas alquiladas como arrendamientos vacacionales.
2. La inclusión del mencionado apartado e) vino a raíz de la reforma de la LAU por medio de la Ley 4/2013, de 4 de junio. Mediante la introducción de este apartado, se consigue que las VUT se sometan al régimen sectorial y no al contenido en la LAU en lo relativo al arrendamiento de viviendas para usos distintos, aplicándoseles un régimen jurídico más estricto. La motivación de esta reforma se le atribuye, en gran parte, al sector hotelero, el cual buscaba ponerle trabas al arrendamiento de las VUT por considerarlo como intrusivo.
3. En función de lo dispuesto en el art. 148 de la CE sobre competencias atribuidas a las CCAA, les corresponde a estas la ordenación y promoción del turismo. El concepto de ordenación, discutido por la doctrina, debe ser interpretado, según el propio TC, como

la capacidad de regular ámbitos sobre los que, hasta entonces, no existía normativización por el Derecho Foral, siempre y cuando estas materias guarden relación alguna con las ya reguladas por éste, pues la competencia de desarrollo de legislación civil se encuentra exclusivamente atribuida al Estado. No obstante, el TC reconoce la capacidad de las CCAA para regular materias sobre las que no ostentan capacidad legislativa pero que, sin embargo, guardan relación con aquellas sobre las que sí tienen, con el fin de dar sentido al ordenamiento jurídico sectorial.

4. Las viviendas de uso turístico en Aragón son reguladas por el Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en la Comunidad. Se dice en el Preámbulo del Reglamento que su objetivo es la mejora de la calidad de las viviendas turísticas, sin embargo, desde mi punto de vista, lo que se buscaba era interponer más requisitos administrativos y someterlas a un régimen más estricto con el fin de reducir su número, pues su masificación en ciertas zonas de Aragón como en el Pirineo aragonés estaba provocando el aumento desmedido de precios del alquiler residencial así como la reducción de su oferta, lo que se traduce en un encarecimiento de la zona desproporcional al poder adquisitivo medio de la misma, aparte de en dificultades para la movilidad de trabajadores de temporada al no encontrar viviendas residenciales acordes con sus salarios. Este problema no se puede atribuir exclusivamente a los titulares de las viviendas por el hecho de destinarlas al arrendamiento turístico en lugar del residencial, pues simplemente explotan su vivienda como mejor consideran. Desde mi punto de vista, debería ponerse el foco en la inacción del Estado y de los Gobiernos autonómicos, los cuales deberían dar incentivos a los propietarios para que el destino de explotación de las viviendas se equilibrara.
5. Por otro lado, en el marco normativo estatal se convalida en el año 2019 el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, por el cual se introduce el apartado 12 del artículo 17 de la LPH, el cual viene a reducir el quórum necesario para aprobar acuerdos comunitarios con el objetivo de limitar o condicionar el arrendamiento de viviendas para uso turístico en el marco de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, pasando de requerir la unanimidad - la

cual hacía imposible aprobar este tipo de acuerdos por la oposición del interesado que practicaba dicha actividad - a solamente tres quintos del total de propietarios y cuotas. La motivación detrás de esta modificación no es otra que responder a una situación que, a ojos del legislador y determinados sectores doctrinales, se podía tener como injusta, pues los vecinos en cuyos estatutos comunitarios no tenían prevista la prohibición del arrendamiento de viviendas como viviendas de uso turístico solo tenían dos opciones para limitar esta práctica: aprobar un acuerdo por unanimidad, o ejercer la acción de cesación prevista en el art. 7.2 de la LPH por entender que se trataba de una actividad molesta para la finca. La realidad sobre esta última acción es que se refutaba infructuosa en la práctica totalidad de casos pues, a no ser que se tratara de una conducta que viniera perturbando de forma grave y continuada la convivencia vecinal por encima de lo que se puede entender como tolerable, era muy complicado que un tribunal estimara la acción.

6. A raíz de la introducción de este apartado y la consiguiente aprobación de acuerdos limitativos de la actividad de arrendamiento de viviendas de uso turístico, comienza a generarse un debate doctrinal sobre el alcance del concepto “limitar”, dividiéndose la opinión entre aquellos que consideran que es equivalente a prohibir, y aquellos que opinan lo contrario. De este debate surge, a su vez, la duda sobre si un acuerdo comunitario puede limitar el derecho de un titular a explotar su vivienda, interfiriendo así con el derecho a la propiedad privada. La cuestión, resuelta por el TS y TC, queda en que el concepto de limitación avala la capacidad de prohibir el ejercicio del arrendamiento de viviendas de uso turístico, siempre y cuando ésta obedezca al interés general de la comunidad de vecinos. Además, no se considerará que interfiere con el derecho a la propiedad privada siempre y cuando estos acuerdos cumplan con los requisitos de validez siguientes: a) que sean conformes a la ley, la moral y el orden público; b) que se inscriban en el Registro de la Propiedad para que puedan ser considerados oponibles a terceros que no intervinieron en la aprobación del acuerdo estatutario prohibitivo; c) que la cláusula haya sido aprobada con anterioridad al inicio de la actividad en la finca, pues tal y como se prevé en el art. 17.12 LPH, estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

7. Por último, y a modo de conclusión final, planteo la idea de que la eliminación del requisito de la unanimidad, sumada a una interpretación extensiva del concepto de limitación y el carácter difuso del término “interés general”, puede generar situaciones de abuso de derecho en las que se busque perjudicar a un vecino de manera desproporcional, prohibiendo definitivamente el ejercicio de una actividad que, de considerarse molesta, podría ser atajada de otras maneras menos intrusivas en el derecho a la propiedad privada, como, por ejemplo, limitando su ejercicio a ciertas temporadas del año, o estableciendo subidas de cuotas por un mayor uso de los espacios comunes.

## VI. BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS, MANUALES Y REVISTAS:

- ÁLVAREZ OLALLA, M.<sup>a</sup> del P., “Comentario al artículo 7.2”, en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Rodrigo Bercovitz Rodríguez Cano (coord.), 5<sup>a</sup> edición, Thomas Reuters, Aranzadi, Navarra, 2014, p. 246.
- BERENGUER ALBALADEJO, M.<sup>a</sup> del C., “Acuerdos comunitarios para regular el ejercicio del arrendamiento turístico de viviendas: exégesis del art. 17.12 LPH” en *El alojamiento colaborativo. Problemática jurídica actual a las viviendas de uso turístico*, LÓPEZ SÁNCHEZ (coord.), vol. IV, Dykinson, Madrid, 2021, pp. 154, 155, 157, 164.
- BOTELLO HERMOSA, J.M., “El controvertido apartado e) del artículo 5 de la LAU, una exclusión condicionada”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.<sup>o</sup> 766, 2018, pp. 830, 832.
- BOTELLO HERMOSA, J.M., “Los arrendamientos vacacionales sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos”, en *Revista de Ciencias Jurídicas*, n.<sup>o</sup> 22, 2017, p. 218.
- DE CASTRO VÍTORES, G., “Interés particular y poder comunitario en la propiedad horizontal: el criterio de la máxima utilidad del inmueble”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 706, 2008, p. 582.
- FERRER GUARDIOLA, J.A., “El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la nueva propiedad”, en su *Tesis Doctoral por la Universidad de las Islas Baleares*, 2023, pp. 99, 178, 188, 255.
- FUENTES-LOJO RIUS, A., y FUENTES-LOJO LASTRES, A., “Aspectos civiles” en *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial*, Bosch, Madrid, 2019, p. 372.

- FUENTES-LOJO RIUS, A., “Últimas novedades sobre acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico: comentarios a la RDGSJFP de 16 de junio de 2020” en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 783, 2021, p. 541.
  
- GOMÁ LANZÓN, F., “Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD-L 21/2018, de 14 de diciembre”, en su entrada de blog del año 2019: [Limitación del uso turístico de las viviendas en el RDLey 21/2018 de 14 de diciembre - HayDerecho](#).
  
- LÓPEZ SÁNCHEZ, C., “Reflexiones en torno al arrendamiento de las viviendas turísticas: la cesión de la vivienda en su totalidad o por habitaciones y el subarriendo” en *El alojamiento colaborativo. Problemática actual de las viviendas de uso turístico*, López Sánchez (coord.), vol. III, Dykinson, Madrid, 2021, p. 132.
  
- ORTIZ FERNÁNDEZ, M., “El arrendamiento de viviendas de uso turístico y el reparto competencial entre Estado, Comunidades Autónomas y Municipios: principales problemas que se plantean” en *El alojamiento colaborativo. Problemática actual de las viviendas de uso turístico*, López Sánchez (coord.), vol. II Dykinson, Madrid, 2021, pp. 70, 75.
  
- ROMÁN MÁRQUEZ, A., “Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos”, en *Revista internacional de jurisprudencia*, núm. 6, 2014, pp. 10, 12.

#### **LISTADO JURISPRUDENCIAL:**

- STC n.º 37/1987, de 26 de marzo (ECLI:ES:TC:1987:37).
  
- STC 62/2023, de 24 de mayo, (ECLI:ES:TC:2023:62).
  
- STC 68/2021, de 18 de marzo (ECLI:ES:TC:2021:68).

- STC 88/1993, de 12 de marzo.
- STC 301/1993, de 21 de octubre.
- STS 1152/2008, de 27 de noviembre.
- STS 1023/2007, 10 de Octubre de 2007.
- STS 123/2006, 23 de Febrero de 2006.
- STS 123/2006, de 23 de febrero (STS 123/2006, 23 de Febrero de 2006 – Jurisprudencia VLEX 20367483).
- STS 159/2014, 3 de Abril de 2014 (STS 159/2014, 3 de Abril de 2014 – Jurisprudencia VLEX 510595042).
- STS 331/2024, de 30 de enero (ECLI:ES:TS:2024:331).
- STS 383/2005, 18 de Mayo de 2005 (STS 383/2005, 18 de Mayo de 2005 – Jurisprudencia VLEX 18037071).
- STS 5197/2023, de 27 de noviembre (ECLI:ES:TS:2023:5197).
- STS 5199/2023, de 29 de noviembre (ECLI:ES:TS:2023:5199).
- STS 567/2012, de 26 de septiembre (STS 567/2012, 26 de Septiembre de 2012 - Jurisprudencia VLEX 401949646).
- STS 690/2012, de 21 de noviembre.
- STS 714/1989, de 6 de febrero (ECLI:ES:TS:1989:714).

- STS 782/2011, de 24 de octubre (STS 728/2011, 24 de Octubre de 2011 – Jurisprudencia VLEX 339870830).
- STS 846/2010, de 30 de diciembre (STS 846/2010, 30 de Diciembre de 2010 - Jurisprudencia VLEX 256097974).
- STS 929/2008, de 20 de octubre (STS 929/2008, 20 de Octubre de 2008 – Jurisprudencia VLEX 50693689).

#### **RECURSOS DE INTERNET:**

- [El alquiler turístico tensiona el Pirineo: “Hay una burbuja como la de 2008” \(diariodelaltoaragon.es\)](#)
- [Viviendas turísticas \(2024M02\) \(ine.es\)](#)
- [Los altos alquileres empujan a trabajadores de temporadas a vivir en furgonetas \(rtve.es\)](#)
- [La cara B del turismo en el Pirineo: alquileres a 2.000 € y trabajadores viviendo en autocaravanas \(heraldo.es\)](#)