**PISOS TURÍSTICOS Y COMUNIDADES DE VECINOS:**

**El -estricto- alcance del nuevo art. 17.12 LPH**

**-limitado- a los alquileres turísticos del art. 5.e) LAU**

**(Comentario a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 abril 2020 -BOE 30-7-2020-)**

*Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla*

*Catedrático de Derecho Civil*

*Universidad de Sevilla*

**RESUMEN:** En el presente trabajo su autor comenta la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2020 que, con acierto, vino a interpretar estrictamente el ámbito de aplicación del nuevo art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, que por una mayoría de tres quintos adoptado como acuerdo estatutario por la comunidad de vecinos permite limitar o condicionar los alquileres turísticos -tan solo- del art. 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin poder extender tal limitación a otros alquileres turísticos, hoteleros o vacacionales. En el trabajo se aportan razones de mayor peso, que las dadas en su interpretación por aquella resolución, y se dan consejos prácticos para la redacción e inscripción registral de aquellos acuerdos comunitarios, siempre distinguiendo entre lo que puede ser, o no, válido y eficaz, para la comunidad que aprobó el acuerdo y para terceros, posibles futuros adquirentes de pisos y vecinos de dicha comunidad.

**ABSTRACT:** In this work, the author comments on the Resolution of the General Directorate of Legal Security and Public Faith of April 5, 2020, which, correctly, came to strictly interpret the scope of the new art. 17.12 of the Horizontal Property Law, which by a three-fifths majority adopted as a statutory agreement by the neighborhood community allows limiting or conditioning tourist rentals -only- of art. 5.e) of the Urban Leasing Law, without being able to extend such limitation to other tourist, hotel or vacation rentals. In the work, reasons of greater weight are provided, than those given in its interpretation by that resolution, and practical advice is given for the drafting of those community agreements, always distinguishing between what may or may not be valid and effective, for the community that approved the agreement and for third parties, possible future purchasers of flats and residents of said community.

**PALABRAS CLAVE:** Pisos y alquileres turísticos. Viviendas de uso turístico. Propiedad horizontal. Comunidades de vecinos. Estatutos

**KEY WORDS:** Tourist apartments and leases. Homes for tourist use. Neighbor communities.

**SUMARIO:**

I. El problema convivencial de los pisos turísticos y el nuevo art. 17.12 LPH: ¿sólo aplicable a los alquileres turísticos del art. 5.e) LAU o a cualquier otra actividad turística, hotelera o vacacional?

II. El art. 17.12 LPH y su estricto alcance, limitado a los alquileres vacacionales del art. 5.e) LAU, con exclusión de cualquier otra actividad turística, vacacional u hotelera.

1. Su fundamento -solo- literal y, en parte, “histórico”, según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2020.

2. La razón lógica, como la principal, del estricto ámbito material de aplicación del nuevo art. 17.12 LPH.

3. La consiguiente necesidad de claridad en la cláusula estatutaria que limite o condicione la actividad turística para su inscripción registral y su -consecuente- plena eficacia *erga omnes* (aunque no necesariamente para la *inter partes*).

BIBLIOGRAFÍA (específica sobre el art. 17.12 LPH)

**I. El problema convivencial de los pisos turísticos y el nuevo art. 17.12 LPH: ¿sólo aplicable a los alquileres turísticos del art. 5.e) LAU o a cualquier otra actividad turística, hotelera o vacacional?**

Ya hace un tiempoque vengo abordando un tema que de nuevo me trae aquí: el problema de los pisos turísticos y las comunidades de vecinos; lo hice en unos trabajos[[1]](#footnote-1) donde siempre comenzaba advirtiendo que “la existencia de pisos turísticos dentro de las comunidades de vecinos (ya se trate de un edificio, de una urbanización, o de cualquier otro complejo inmobiliario), constituye, sin duda, una de las cuestiones más polémicas habidas sobre la materia… Todo empieza cuando los huéspedes-clientes de los pisos turísticos terminan causando diversas molestias a los vecinos de la comunidad, no tanto por lo que aquéllos hacen dentro del piso, sino por lo que hacen con los elementos comunes del inmueble; molestias tales como daños en las escaleras y en los ascensores, así como ruidos por fiestas, bullicios, salidas y entradas intempestivas en el inmueble, defecaciones, preservativos, vómitos, botellas y demás basura arrojados en los elementos comunes (portal, escaleras, ascensor,…); todo lo cual genera gastos de reparación y de limpieza extra[[2]](#footnote-2). (…) Sin necesidad de acudir a la imaginación, son todos ellos casos que han llegado a los tribunales[[3]](#footnote-3).”.

 Advertido el problema, el nudo de mi primer trabajo sobre el tema consistió en exponer la solución -por entonces- “oficial” para prevenir o, en su caso, resolver tales molestias según nuestra jurisprudencia y la pléyade de normas autonómicas que regulaban las viviendas de uso turístico, ante la falta, por entonces, de una norma estatal específica que resolviera, al menos, el problema convivencial de los pisos turísticos, y que yo, por aquel entonces, intentaba resolver aplicando las reglas generales contenidas en la propia Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH)[[4]](#footnote-4).

 Sin embargo, tal norma específica finalmente llegó. Un primer intento se hizo en el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (publicado en el BOE de 18 de diciembre del mismo año 2018), pero que fue prontamente derogado por Resolución de 22 de enero de 2019 (publicada en el BOE de 24 de enero). No obstante, las razones de tal derogación no afectaban a la materia del alquiler turístico, cuya previsión se mantuvo idéntica a la contenida en aquel primer Decreto-Ley de 2018 en el actual y vigente Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (publicado en el BOE de 5 de marzo, y convalidado por la Diputación Permanente del Congreso el 3 de abril del mismo año 2019).

La razón general de tal Decreto-Ley, como ya se advierte desde su propio título y se justifica a lo largo y ancho de su Preámbulo, era promover la vivienda, bien para su compraventa, bien para su alquiler, ante el estado crítico en que se encontraba, y encuentra actualmente, tal mercado inmobiliario. Y entre las causas que consideraba el legislador había provocado tal situación crítica se incluía (como segunda causa) el exponencial crecimiento que recientemente ha tenido el fenómeno de los alquileres turísticos (que la mayoría de las normas autonómicas denominan viviendas de uso o de fin turístico). Dice, en efecto, aquel Decreto-Ley en el siguiente párrafo del apartado I de su Preámbulo: *“Este desigual y heterogéneo comportamiento del mercado del alquiler de vivienda pone de manifiesto la existencia de diversos factores que inciden en esta evolución, y que constituyen el segundo motivo que justifica la urgencia y extraordinaria necesidad de las medidas. Se observa que el incremento de los precios del mercado de la vivienda ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente. Ello se pone de manifiesto si se analiza la evolución de los precios en los últimos años: las provincias en las que los precios de la vivienda se han incrementado con mayor intensidad han sido Madrid, Barcelona, Las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife. No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad. Si se analiza la evolución del alquiler en España de los últimos años, se observa que ha pasado de representar el régimen de tenencia del 20,3% de la población en el año 2011, al 22,9% en el año 2017, según los últimos datos de Eurostat, lo que supone un incremento del 12,8% y puede representar alrededor de 700.000 viviendas más en alquiler en este periodo. Esta tendencia contrasta con la mayor estabilidad de la media de la Unión Europea, en la que el alquiler ha aumentado ligeramente del 29,6% en 2011 al 30,0% en 2017.”*.

 Expuesto así el problema, la *occassio legis*, amén de una *“precisión técnica*” -según dice el propio Preámbulo- que se hace al art. 5.e) LAU (a que luego nos referiremos), el Decreto-Ley abordaría el problema convivencial de los pisos turísticos introduciendo un nuevo apartado, el nº 12, en el art. 17 LPH, que vino a decir lo siguiente:

*“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”*.

La razón particular de tal reforma venía justificada en el propio Preámbulo, donde, sin embargo, no se hizo apenas más que un subrayado de lo que ya venía a decir ese nuevo art. 17.12 LPH, cuando dice aquel Preámbulo: *“En materia de viviendas de uso turístico, también se recoge en el título II* -del presente Decreto-Ley- *una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.”*, terminaba añadiendo.

A pesar de la claridad de la norma, y de su razón expuesta, eran muchos, sin embargo, los problemas que el nuevo art. 17.12 LPH planteaba y que, precisamente, justificaron aquel otro trabajo mío sobre el asunto[[5]](#footnote-5), donde, entre otras muchas, planteaba yo la siguiente duda: “… cuando tanto el nuevo art. 17.12 LPH, como su motivación expuesta en el Preámbulo se remiten a *“los términos establecidos en la normativa sectorial turística”*,… se refiere literalmente solo a los alquileres turísticos, que están excluidos en su aplicación de la LAU, ¿viene también estrictamente referido tan solo a tal actividad de alquiler turístico o podría, en cambio, ampliarse su tenor literal para ser aplicado a cualquier otra tipología de alojamiento turístico (como hostales, pensiones…), o incluso a otra actividad empresarial o profesional (clínicas, despachos de abogados, bares…) que se quiera realizar en los pisos o en los locales de una comunidad de vecinos?”.

Y continuaba yo diciendo: “Aunque con una mayoría cualificada mayor de la que exige el art. 17.12 LPH, así lo vino a prever, tras su reforma en mayo de 2015, el Código Civil Catalán (en adelante, CCCat): así, por ejemplo, del art. 553.10 CCCat, cuando dice: *“2. No es preciso el acuerdo de la junta de propietarios para la modificación del título de constitución si la motivan los siguientes hechos: … c) Las alteraciones del destino de los elementos privativos, salvo que los estatutos las prohíban expresamente.”*. O del art. 553-11 CCCat, cuando dice que *“1. Los estatutos regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la comunidad y pueden contener reglas sobre las siguientes cuestiones: a) El destino, uso y aprovechamiento de los elementos privativos y de los elementos comunes. b) Las limitaciones de uso y demás cargas de los elementos privativos… 2. Son válidas las siguientes cláusulas estatutarias, entre otras: … e) Las que limitan las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos.”*. O del art. 553-40 CCCat, que, bajo el título *“Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes”*, comienza diciendo: *“1. Los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa.”*. Finalmente, en su art. 553-45.4 CCCat, cuando en particular dice: *“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.”* (en donde la referencia empresarial o profesional cabe ser entendida en sentido amplio, no estrictamente mercantil, pudiendo, entonces, incluir la actividad de hospedaje y turismo[[6]](#footnote-6)).

Por ese contraste entre la norma catalana y la actual estatal, poco después de ser esta aprobada vino a lamentarse Fuentes-Lojo Rius[[7]](#footnote-7) de que así no lo hubiese hecho el legislador estatal, de modo que para prohibir o restringir tales actividades turísticas diversas de las viviendas de uso turístico, así como para prohibir cualquiera otra actividad profesional o empresarial debiera seguirse requiriendo la unanimidad para así hacerlo constar en los estatutos de la comunidad por aplicación de la regla general del art. 17.7 LPH. Consideraba, por ello, Fuentes-Lojo Rius que “estamos ante un defecto de técnica legislativa que deberán enmendar los tribunales”. Yo mismo he defendido, antes de aquella reforma del art. 17 LPH, que la solución dada al problema convivencial de los pisos turísticos debía extenderse a cualquier otra actividad empresarial o profesional. Pero más allá de que tal expansión, que al menos literalmente no contiene el art. 17.12 LPH, sea un defecto o -más bien- una simple cuestión de política legislativa, ¿acaso puede ser ello “enmendado por los tribunales” como parece sugerir Fuentes-Lojo Rius?”.

Así ha sucedido finalmente, al ser tal cuestión recientemente resuelta, no por una sentencia, sino por la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -en adelante, DGSJyFP- de 5 de abril de 2020 (publicada en el BOE de 30 de julio de 2020), que pasamos a exponer y, después, comentar.

**II. El art. 17.12 LPH y su estricto alcance, limitado a los alquileres vacacionales del art. 5.e) LAU, con exclusión de cualquier otra actividad turística, vacacional u hotelera.**

**1. Su fundamento -solo- literal y, en parte, “histórico”, según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2020.**

 En efecto, aquella duda que suscitaba el nuevo art. 17.12 LPH, antes referida, vino finalmente a plantearse ante la DFSJyFP, con el siguiente caso, que se describe en la Resolución mencionada -de 5 de abril de 2020- del siguiente modo (en el ap.1 de sus Fundamentos de Derecho):

 “Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el 29 de octubre de 2019 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican los estatutos de la misma. Concretamente se acuerda que las «viviendas o pisos del edificio no podrán destinarse a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero». Según se acredita en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado por mayoría de diez votos a favor que representan el 79,472 % de coeficientes sobre el total del 100 %, frente a tres votos en contra que representan el 11,328 %.”. Presentada tal escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad, continúa diciendo, aquella fue denegada: “El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que no se ha acreditado que el acuerdo de la junta aprobando el establecimiento de la referida norma de comunidad haya sido adoptado por unanimidad de todos los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.”; diciendo tal cosa por entender aplicable al caso no el nuevo apartado 12 del art. 17 LPH, sino su ap. 6, cuando, como regla general, dice: *“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”*.

Interpuesto recurso por la comunidad de propietarios contra tal calificación negativa del Registrador, por entender aplicable el ap. 12, no el ap. 6, del art. 17 LPH, y así concluir que “la LPH no exige unanimidad para la adopción del acuerdo referente regular el uso de las viviendas para que, si son arrendadas, no sean destinadas a uso hotelero bajo la cobertura de alquiler vacacional o turístico”, la DGSJyFP, sin embargo, desestimará tal recurso y ratificará aquella calificación negativa: por un lado, recuerda la Dirección General que la unanimidad en las aprobaciones o modificaciones estatutarias, exigida en aquel ap. 7 del art. 17 LPH, es la regla (al decir: “Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal”), y, por otro, que la mayoría cualificada menor del ap. 12 es una excepción a tal regla (al decir: “No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler”); y así concluye, resolviendo el caso particular y -de paso- la duda que en general suscita el art. 17.12 LPH, del siguiente modo: “Es indudable que esta nueva norma -la del art. 17.12 LPH- reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística. Por ello, la calificación objeto de impugnación debe ser confirmada.”[[8]](#footnote-8).

En mi opinión, el resultado interpretativo -estricto, ni tan siquiera restrictivo- con que concluye tal Resolución es acertado, pero tal vez se echa en falta un mayor razonamiento, que la Resolución limita a una interpretación literal o gramatical del precepto en lid que, ciertamente, en su letra (cuando, recuérdese, dice: *“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”*), se refiere solo y exclusivamente a los alquileres vacacionales del art. 5.e) LAU, que ésta excluye de su ámbito de aplicación, cuando dice: *“Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: (…) e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”*.

Precisamente, una *“precisión técnica”* (que así llama el Decreto-Ley en su Preámbulo), introducida en este Decreto-Ley al reformar el art. 5.e) de la LAU, fue la de aclarar la exclusión del ámbito material de aplicación de esta Ley de los alquileres turísticos cuando estos estuviesen sometidos *“a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”*, según termina ahora diciendo dicho art. 5.e) LAU, matizando con la coletilla *“turística”* que añade el Decreto-Ley 7/2019 a la redacción anterior de aquel precepto (dada por su reforma de 2013), para así -entendemos- aclarar (a modo de una suerte de interpretación auténtica y, por tanto, con efectos retroactivos convalidantes de la normativa preexistente al respecto), la legitimidad de tal régimen jurídico -al menos, del contractual- autonómico promulgado al amparo del art. 148.1.18º de nuestra Constitución, cuando esta norma afirma que *“Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:… 18º Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.”*. Abundaría en ello la siguiente afirmación contenida, con alcance general, en el Preámbulo del Decreto-Ley 7/2019, cuando al comienzo de su apartado III dice: *“El presente real decreto-ley respeta los límites constitucionalmente establecidos para el uso de este instrumento normativo,* -entre otras razones- *pues no afecta… al régimen de las comunidades autónomas”*. Así mismo, cuando en el Preámbulo se justifica el nuevo art. 17.12 LPH, se advierte que ello se hace *“en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial”*, pareciendo ello conforme al art. 148.1.3º de nuestra Constitución, cuando dice que *“Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:… Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.”.*

Tal vez, a mayor abundamiento, emplea también la Resolución comentada un criterio interpretativo histórico cuando, recuérdese, someramente advierte que la unanimidad requerida en la LPH desde su redacción originaria, en 1960, para las aprobaciones o modificaciones estatutarias ha sido tradicionalmente la regla a pesar de las continuas reformas hechas a la LPH para, precisamente, ir introduciendo variadas excepciones a tal regla (cuando la Resolución decía aquello de: “Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal…”).

Ciertamente, tanto la interpretación literal o gramatical, como la interpretación histórica o genealógica de las normas, por sí solas, solo pueden conducir a una interpretación declarativa de la ley, pero no ha de serlo solo con resultado declarativo estricto, como concluye en aquel supuesto la Resolución aquí comentada, sino que puede serlo restrictivo o, también, amplio[[9]](#footnote-9). ¿Por qué no, entonces, podría concluirse en nuestro caso con un resultado interpretativo declarativo amplio para así comprender en aquel art. 17.12 LPH cualquier alquiler o destino vacacional o turístico, más allá de los referidos en su estricta literalidad?

Razones hay, en mi opinión, para negar tal extensión o ampliación del art. 17.12 LPH que, sin embargo, la Resolución comentada, al menos, no menciona; todo por interpretar todas aquellas normas sin atender a su *ratio* como exige el art. 3.1 CC *in fine* al subordinar y limitar toda interpretación (sea esta literal, histórica o cualquier otra), *“atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”*.

Veamos, pues, esas -otras- razones:

**2. La razón lógica, como la principal, del estricto ámbito material de aplicación del nuevo art. 17.12 LPH.**

 “Sin duda -como afirma la Resolución de la DGSJyFP de 5 abril 2020 y ya advertía yo en mi anterior trabajo sobre pisos turísticos[[10]](#footnote-10)-, el nuevo art. 17.12 LPH constituye una regla especial, singular o -si se quiere- excepcional, tanto frente a la regla general supletoria del art. 17.6 LPH que exige la unanimidad para aprobar o modificar los estatutos de la comunidad de vecinos, como frente a la regla también residual o subsidiaria del art. 17.7 LPH que considera suficiente la mayoría simple para cualquier otro acuerdo que no implique modificación estatutaria y que no esté previsto en el art. 17 LPH con una mayoría especial. Esa excepcionalidad o especialidad del art. 17.12 LPH impide que dicha norma pueda aplicarse por analogía (*ex* art. 4.2 CC); pero ¿impediría igualmente su interpretación extensiva, como anhela Fuentes-Lojo Rius? Soy de quienes considera diversas la analogía y la interpretación extensiva, y que esta última es posible en las normas excepcionales[[11]](#footnote-11), ampliando la letra de la ley -pero- siempre que tal expansión sea conforme a su espíritu, a su fin (conforme exige, en general para toda interpretación, el art. 3.1 CC *in fine* al proclamar la *ratio legis* como el fin último de toda interpretación jurídica). Mas no parece que tal efecto expansivo pueda predicarse del art. 17.12 LPH: su letra, tan claramente referida a un tipo particular de arrendamiento turístico, de entre otros tantos posibles, es acorde con el espíritu del Decreto-Ley 7/2019 que lo ha venido a introducir, según se observa en su propia Exposición de Motivos (expresiva, siempre, de la ocasión y -también- de la razón de las leyes): como indica desde su mismo título y a todo lo largo de su Preámbulo, el Decreto está -exclusivamente- referido al fomento del alquiler de vivienda, y cuando se refiere, en particular, al alquiler turístico, se refiere -también exclusivamente- al del art. 5.e) LAU, precisamente, como uno de los obstáculos, de las causas (la segunda que cita en su Preámbulo[[12]](#footnote-12)) que en los últimos tiempos ha dificultado la existencia del arrendamiento de vivienda. No parece, pues, que pueda extenderse la aplicación del art. 17.12 LPH más allá de los estrictos alquileres turísticos. *Dura lex, sed lex…*”

 Y con tal “lamento” y aquella interpretación teleológica (como razón principal de la letra, tan estricta, de la norma) concluía yo -someramente- la cuestión.

Naturalmente, a tal razón -que es, insisto, la principal- se pueden sumar otras, a cuyo propósito -que justifica su traída aquí- pueden darse algunos consejos prácticos para las comunidades de propietarios que quieran, con aquella mayoría cualificada que permite el art. 17.12 LPH, limitar o condicionar en su título constitutivo o en sus estatutos tan precisa actividad turística; a saber:

**3. La consiguiente necesidad de claridad en la cláusula estatutaria que limite o condicione la actividad turística para su inscripción registral y su -consecuente- plena eficacia *erga omnes* (aunque no necesariamente para la *inter partes*).**

Como advertía yo también, ya en mi primer trabajo sobre el asunto antes de la reforma de la LPH, en esa posible prohibición del alquiler turístico están también en juego “el derecho a la propiedad privada, consagrado como derecho fundamental por el art. 33.1 de nuestra Constitución, y la libertad de empresa, que reconoce el art. 38 CE. Tales normas, aunadas por el resto del ordenamiento jurídico (vigente en materia de servidumbres, de prohibiciones de disponer, …), hacen que en nuestro Derecho rija como regla, como principio general del Derecho, la libertad del dominio en su ejercicio, y que tal libertad se presuma, salvo que se demuestre lo contrario, es decir, que se acredite que tal libertad en el modo de ejercitar la propiedad está sujeta a limitaciones; y puesto que tales limitaciones constituyen la excepción a la regla (que es la del libre ejercicio de la propiedad), toda duda que genere tal limitación, habrá de ser interpretada restrictivamente, esto es, en contra de la limitación y a favor de la libertad del dominio. De modo que lo que no esté claramente limitado o prohibido para el dominio, se ha de entender permitido[[13]](#footnote-13). (…) Así las cosas, para la jurisprudencia -habida en materia de pisos turísticos- (por todas, la STS de 27 noviembre 2008, o las SSTSJ de Cataluña de 20 febrero 2012 y 19 mayo 2016 -y de 13 septiembre 2018, habría que añadir-), a la que sigue el común de la doctrina[[14]](#footnote-14), solo cabe que el destino turístico de los pisos en una comunidad de propietarios quede restringido o totalmente proscrito cuando en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad se contenga una prohibición clara y expresa -*“clara y expresa”*, se dice reiteradamente-, que afectará a terceros adquirentes, dada su innata trascendencia real al limitar la facultad de disfrute de la propiedad de cada elemento privativo, siempre que tal prohibición estatutaria se inscriba en el Registro de la Propiedad (*ex* art. 5.III LPH *in fine*). (…) De lo contrario, el dueño de cada piso o local tendrá libertad para destinarlo a tal fin vacacional o turístico, o a cualquier otro no prohibido expresa y claramente, pudiendo luego cambiarlo, también, a cualquier otro destino…[[15]](#footnote-15).”.

“Tal jurisprudencia -añadía yo en mi segundo trabajo, hecha ya la reforma del art. 17 LPH- es plenamente válida y aplicable también hoy, debiéndose, pues, entender que tal acuerdo prohibitivo del alquiler turístico sí sería de los que afectan al título constitutivo o a los estatutos de la propiedad horizontal (*ex* art. 5.III LPH)[[16]](#footnote-16)”.

Tal vez haya quien vea en lo dicho otro argumento para la interpretación estricta del art. 17.12 LPH, trasladando a la ley lo dicho por nuestra jurisprudencia para los acuerdos comunitarios: que toda limitación de la propiedad ha de ser interpretada restrictivamente. Lo cual es cierto, pero rectamente solo para los casos de duda (de falta de claridad en la redacción del acuerdo comunitario, o en la de la norma); lo que, sin embargo, no sucede con el art. 17.12 LPH, de diáfana redacción acorde a su *ratio* (según lo visto), y que, por ello, ha de ser interpretado estrictamente, sin mayor restricción.

En lo que más importa aquella jurisprudencia -al exigir que el acuerdo comunitario limitativo de la propiedad privativa sea expreso y claro- es a los efectos prácticos, para las comunidades de propietarios que quieran, con aquella mayoría cualificada que permite el art. 17.12 LPH, limitar o condicionar en su título constitutivo o en sus estatutos tan precisa actividad turística; parece, por ello, aconsejable que el acuerdo limite o condicione “el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la LAU, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística”; o bien, incluso, que reproduzca literalmente tal art. 5.e) LAU.

Si comparamos estos textos propuestos con el acuerdo adoptado en el caso resuelto por la DGSJyFP (recuérdese, aquel que decía: las «viviendas o pisos del edificio no podrán destinarse a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero»), se observará que éste se excedía en su extensión objetiva, pues el acuerdo no se limitaba a recoger el ámbito de la excepción, sino que se extendía a otras situaciones como el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística, para cuya aprobación se requeriría la unanimidad que, como regla, exige el art. 17.6 LPH.

A falta de tal claridad o precisión, por exigencias del principio de especialidad registral, la cláusula estatutaria no tendrá acceso al Registro de la Propiedad, con el consiguiente perjuicio de que la cláusula no será plenamente oponible *erga omnes* -según ha quedado antes advertido-. Ahora bien, ¿acaso será por ello también inválida e ineficaz, incluso, *inter partes*, para la comunidad de vecinos que aprobó tal acuerdo, falto de claridad o más amplio del que permite el art. 17.12 LPH aprobar con una mayoría inferior a la unanimidad? Así parece insinuarlo aquella Resolución de 5 de abril de 2020 cuando, refiriéndose al art. 17.6 LPH (no a la regla especial de su nuevo ap. 12), dice que “determinados acuerdos (los 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), sólo serán válidos -válidos, dice- cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad”.

Por mi parte, aun sin poder dar una solución apriorística y absoluta, para todo caso, a tal cuestión, atendida en cada caso en particular la redacción de la cláusula estatutaria, y conforme al principio de interpretación restrictiva de toda limitación a la presunta libertad de la propiedad privada -antes recordado-, es posible, en efecto, que la cláusula sea nula, que no haya, pues, limitación ninguna para la propiedad de cada piso; pero también es posible, conforme al principio del *favor contractus* -en nuestro caso, de conservación de los contratos- (cfr., arts. 1284, 1741, 1768 CC,…), que se admita su validez, aunque parcial, limitando su alcance al alquiler vacacional del art. 5.e) LAU a que se refiere el art. 17.12 LPH cuando tal cláusula haya sido aprobada por la mayoría en dicha norma prevista, y estimando como nulo el exceso del acuerdo, que sería *contra legem*, al requerir su aprobación de la unanimidad que, como regla, exige el art. 17.6 LPH.

Esta última solución, la de la validez -o nulidad- solo parcial, en mi opinión, sería la del caso particular resuelto por la Resolución aquí comentada; lo que no se contradice con lo en ella acertadamente resuelto: una cosa es la trascendencia real del acuerdo, su inscribibilidad registral y su consiguiente eficacia plena frente a terceros -que fue la denegada en aquel caso- y otra bien distinta su validez -aunque solo parcial- y eficacia -solo *inter partes*-, cuando menos, para la comunidad de propietarios que adoptó tal acuerdo (cfr., de nuevo, el art. 5.III *in fine* LPH).

Ese es, al menos, mi parecer que, naturalmente, someto a cualquier otro mejor fundado.

**BIBLIOGRAFÍA (específica sobre el art. 17.12 LPH)**

# BETHENCOURT RODRÍGUEZ, G: “La comunidad de propietarios ante el fenómeno del alquiler vacacional”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 776, 2019, pp. 3040-3060.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G:

* “Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho”, en *Revista de Derecho Privado,* nº 1, enero-febrero, 2018, pp. 53-88.
* “De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo art. 17.12 LPH”, también en la *Revista de Derecho Privado*, 2019, nº 3, mayo-junio, pp. 3-33.

GOMÁ LANZÓN, F: “Limitación del uso turístico de las viviendas en el RDley 21/2018, de 14 de diciembre”, en www.hayderecho.com, 22 de enero de 2019.

FUENTES-LOJO RIUS, A:

* “El Real Decreto-Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendaticios y viviendas de uso turístico”, en *Diario La Ley* de 19 de diciembre de 2019.
* “5 vías para que la Comunidad pueda prohibir el alojamiento turístico”, en *Diario La Ley*, nº 9506, Sección Tribuna, 25 de Octubre de 2019.

MAGRO SERVET, V: “¿Pueden las juntas de propietarios prohibir sin justa causa el alquiler vacacional o solo «limitarlo o condicionarlo»?”, en www.elderecho.com, de la ed. Lefebvre, de 8 de junio de 2019.

MESA CASTILLO, C: “Las viviendas de uso turístico y la cuestión competencial en materia civil”, en *Indret*, 3/2019.

# MURGA FERNÁNDEZ, JP: “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”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 775, 2019, pp. 2221-2276.

1. Por primera vez con el trabajo: “Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho”, en *Revista de Derecho Privado,* nº 1, enero-febrero, 2018, pp. 53-88. Ya luego, aprobado el nuevo apartado 12 del art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH), me sentí obligado a retomar el tema: “De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo art. 17.12 LPH”, también en la *Revista de Derecho Privado*, 2019, nº 3, mayo-junio, pp. 3-33. [↑](#footnote-ref-1)
2. Según datos de Exceltur-2015, que tomábamos de GUILLÉN NAVARRO, NA: “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, en *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 45-46, 2015, ap. IX. [↑](#footnote-ref-2)
3. Así puede verse, entre otras muchas, en las SSAP de Valencia de 6 febrero 2017, o en las de Barcelona de 11 marzo 2010, 12 julio 2011, o de 9 octubre 2015, … O en las SSTSJ de Cataluña de 20 febrero 2012 y 19 mayo 2016. [↑](#footnote-ref-3)
4. En aquel trabajo, frente a la opinión común, pero con apoyo en la propia jurisprudencia y en los arts. 7.2 de la LPH y del CC, creía yo que los pisos turísticos dentro de las comunidades de vecinos pueden suponer en la mayoría de los casos un abuso de derecho en el uso excesivo, por desproporcionado a la cuota de participación, de los elementos comunes del inmueble, que de suyo viene prohibido legalmente por ser una actividad molesta, y que solo cabe legitimar por permiso expreso de la comunidad de propietarios, con el consiguiente incremento en la cuota de gastos de mantenimiento de tales elementos comunes, adoptado por la mayoría necesaria según tal permiso fuese generalizado, y se incluyera en los estatutos de la comunidad, o fuese particular, adoptado en un acuerdo de Junta. [↑](#footnote-ref-4)
5. El antes mencionado: “De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo art. 17.12 LPH”, en *Revista de Derecho Privado*, 2019, nº 3, mayo-junio, pp. 3-33. [↑](#footnote-ref-5)
6. Según explican FUENTES-LOJO LASTRES, A y FUENTES-LOJO RIUS, A (*Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal en Cataluña: comentarios, problemática y jurisprudencia*, Barcelona, 2015, p. 404). [↑](#footnote-ref-6)
7. En su breve comentario sobre “El Real Decreto-Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendaticios y viviendas de uso turístico”, publicado en *Diario La Ley* de 19 de diciembre de 2019, pág. 5/9. [↑](#footnote-ref-7)
8. Adviértase que no entro en este comentario en otro de los posibles problemas que se vienen planteando sobre este asunto (y que también abordé en mi segundo trabajo mencionado al que me remito): es el problema de si en tal mayoría -ahora de tres quintos- ha de exigirse el consentimiento expreso del vecino que en particular pueda verse afectado por el acuerdo limitador o condicionante de la actividad turística que tal vecino venía realizando antes en su piso; o dicho de otro modo: el de si tales acuerdos afectan, obligan al vecino ausente o, incluso, disidente del acuerdo. Menciono -simplemente- tal problema, pues a él se refiere la Resolución que aquí comentamos, pero tan solo cuando se refiere a la regla de la unanimidad contenida en el ap. 7 del art. 17 LPH, cuando aquella Resolución dice que “tratándose de determinados acuerdos (los 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), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de la regla 7 del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual -cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003-), salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17)”. Sin embargo, cuando se refiere a la mayoría del art. 17.12 LPH nada dice sobre tal cuestión, seguramente porque no fue objeto de controversia en el recurso. He por ello que yo también la silencie en este comentario.

# Tampoco entraré, porque tampoco lo hace la Resolución, en la duda de si la literalidad del art. 17.12 LPH, que habla de *“limitar o condicionar”* tal destino de alquiler turístico, permite, sin más, su prohibición absoluta. A favor de tal posibilidad me mostré en mi segundo trabajo citado (“De nuevo…, cit.”); así también FUENTES-LOJO RIUS, A (en su ya mencionado comentario sobre “El Real Decreto-Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, cit.”, e insistiendo en ello, aunque refiriéndose al CC Catalán, en “5 vías para que la Comunidad pueda prohibir el alojamiento turístico”, en *Diario La Ley*, nº 9506, Sección Tribuna, 25 de Octubre de 2019); y, siguiéndonos, MURGA FERNÁNDEZ, JP (“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”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 775, 2019, pp. 2221-2276; un trabajo este que obtuvo el Premio de aquel año otorgado por la propia Revista). En contra, sin embargo, de tal posible prohibición estatutaria se muestra otro sector de la doctrina, como GOMÁ LANZÓN, F (“Limitación del uso turístico de las viviendas en el RDley 21/2018, de 14 de diciembre”, en www.hayderecho.com, 22 de enero de 2019, en cuyos comentarios le replica el propio Fuentes-Lojo Rius); siguiéndole, MESA CASTILLO, C (“Las viviendas de uso turístico y la cuestión competencial en materia civil”, en *Indret*, 3/2019, p. 30); y a ellos se une un nutrido grupo de juristas, aunque con algún disidente, coordinados todos ellos por MAGRO SERVET, V (“¿Pueden las juntas de propietarios prohibir sin justa causa el alquiler vacacional o solo «limitarlo o condicionarlo»?”, en www.elderecho.com, de la ed. Lefebvre, de 8 de junio de 2019). También se ocupa del tema, BETHENCOURT RODRÍGUEZ, G (“La comunidad de propietarios ante el fenómeno del alquiler vacacional”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 776, 2019, pp. 3040-3060).

 [↑](#footnote-ref-8)
9. Para mayor razonamiento sobre tal idea permítaseme remitirme a mi trabajo: “El (relativo) valor interpretativo de los materiales prelegislativos”*,* en *Anuario de Derecho Civil*, 2019, pp. 747-792. En él justifico que los materiales prelegislativos, así como una interpretación basada en la sola letra de la ley, solo pueden servir para una interpretación declarativa (sea lata o estricta) de la ley, sin permitir su modificación, aunque, por ello mismo, evitando cualquier tergiversación del verdadero sentido de la ley. [↑](#footnote-ref-9)
10. “De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo art. 17.12 LPH”, en *Revista de Derecho Privado*, 2019, nº 3, mayo-junio, pp. 3-33, del que reproduzco los siguientes párrafos con algunas adendas y actualizaciones. Y, siguiéndonos, MURGA FERNÁNDEZ (“Viviendas turísticas cit.”). [↑](#footnote-ref-10)
11. A tal respecto, permítaseme remitirme a mi trabajo “Analogía e interpretación extensiva: una reflexión (empírica) sobre sus confines”, en *Anuario de Derecho Civil*, 2012, nº 3, pp. 1001-1073. [↑](#footnote-ref-11)
12. Recuérdese, cuando dice en el siguiente párrafo de su apartado I: *“Este desigual y heterogéneo comportamiento del mercado del alquiler de vivienda pone de manifiesto la existencia de diversos factores que inciden en esta evolución, y que constituyen el segundo motivo que justifica la urgencia y extraordinaria necesidad de las medidas. Se observa que el incremento de los precios del mercado de la vivienda ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente. Ello se pone de manifiesto si se analiza la evolución de los precios en los últimos años: las provincias en las que los precios de la vivienda se han incrementado con mayor intensidad han sido Madrid, Barcelona, Las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife. No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad. Si se analiza la evolución del alquiler en España de los últimos años, se observa que ha pasado de representar el régimen de tenencia del 20,3% de la población en el año 2011, al 22,9% en el año 2017, según los últimos datos de Eurostat, lo que supone un incremento del 12,8% y puede representar alrededor de 700.000 viviendas más en alquiler en este periodo. Esta tendencia contrasta con la mayor estabilidad de la media de la Unión Europea, en la que el alquiler ha aumentado ligeramente del 29,6% en 2011 al 30,0% en 2017.”*. [↑](#footnote-ref-12)
13. Estas afirmaciones generales se han consolidado en abundante jurisprudencia, tanto del TS como de la -antes denominada- DGRyN, que puede verse citada y transcrita en GARCÍA GARCÍA, JM: *La propiedad horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*, Navarra, 2017, pp. 894 ss, 1228 ss, y 1264 ss; o en los Comentarios a la LPH dirigidos por BERCOVITZ (pp. 169, 170, 232 y 233, y comentando ÁLVAREZ OLALLA el art. 7.2 LPH). [↑](#footnote-ref-13)
14. Entre otros, GUILLÉN NAVARRO, NA (“La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, en *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 45-46, 2015); o DOMÍNGUEZ LUELMO, A (“Alojamientos turísticos y economía colaborativa: problemática jurídica en España”, inédito aún, cuyo estudio he podido conocer por deferencia de su autor); o ARNÁIZ RAMOS, R (“Las viviendas de uso turístico y el Registro de la Propiedad”, en el *Boletín del Servicio de Estudios Registrales*, nº 185, 2017, p. 165). [↑](#footnote-ref-14)
15. Permítaseme aquí solo traer los pronunciamientos judiciales que llevan tales afirmaciones al tema que nos ocupa, el de los pisos turísticos, siendo, sin duda, a tal respecto destacable como pionera, la STS de 27 noviembre 2008, de la que merecen ser trascritos casi íntegramente sus Fundamentos Jurídicos 2º y 3º: Comienza diciendo en el Fundamento 2º que *“en un sistema en el que la propiedad privada está reconocida constitucionalmente (art. 33 CE) 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, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo ( SSTS 20 de septiembre y 10 de octubre de 2007). Tal conclusión determina 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, pero la descripción del edificio y de sus partes contenida en los estatutos o en el título de propiedad constituye un elemento relevante en la labor interpretativa que debe llevarse a cabo para determinar el alcance de la aplicación a la realidad concreta de un determinado edificio en régimen de comunidad de los conceptos que la Ley utiliza para acotar los elementos comunes llamados esenciales ( SSTS de 23 de febrero 2006; 10 de octubre de 2007)”*. Y añade en su Fundamento 3º: *“La jurisprudencia de esta Sala ha declarado con absoluta reiteración la libertad de los derechos dominicales y la posibilidad que cada uno de los propietarios bajo el régimen de la Propiedad Horizontal pueda realizar cuantas actividades parezcan adecuadas sobre su inmueble, otorgándole las máximas posibilidades de utilización, por lo que ningún interés casacional justifica un pronunciamiento que siente la doctrina adecuada. Esta es y ha sido la línea constante seguida por esta Sala, como recuerda la sentencia de 23 de febrero de 2006 , respecto a la facultad de decisión de cada titular: así, la STS de 7 de febrero de 1989 permitió el cambio de cine a discoteca; la STS de 24 de julio de 1992 ha acogido la modificación del destino de una vivienda a consulta radiológica; la STS de 21 de abril de 1997 admitió la instalación en un piso para vivienda de una oficina -*o, al revés, de oficina en vivienda, según la posterior STS de 12 septiembre 2013 (añadimos nosotros)-*; la de 29 de febrero de 2000, en similar circunstancia, ha consentido el ejercicio de la profesión de médico; y la STS de 30 de mayo de 2001 lo declaró también para la práctica profesional de quiromasaje. Ahora bien, una cosa es que lo excepcional sea la prohibición o límite al ejercicio de los derechos y otra que no se actúen aquellas prohibiciones de cambio por voluntad unilateral de su propietario… No estamos, por tanto, ante un supuesto en el que puede conjugarse un uso diferente del que resulta de la propia configuración de la vivienda, "sin alterar su sustancia, con otras actividades accesorias", sino ante un cambio sustancial y prohibido en sí mismo de destino, que esta Sala ha negado en otros casos: Sentencia de 9 de mayo de 2002 (almacén, a que estaba destinado, en garaje para guarda y circulación de vehículos), o la más reciente de 20 de septiembre de 2007 (locales industriales o almacenes en garaje: la modificación interesada -dice- conllevaría no solo "la realización de importantes obras que afectarían a los elementos comunes", sino que alteraría la naturaleza del local, pues tal destino, "pues tal destino se deriva de la propia configuración de los mismos").”*. Secundando tal jurisprudencia, cabe citar, entre otras, refiriéndose también específicamente a los pisos turísticos, las SSTSJ de Cataluña de 20 febrero 2012 y 19 mayo 2016. [↑](#footnote-ref-15)
16. Así también lo cree FUENTES-LOJO RIUS, A (p. 6/9), quien insiste, sobre todo, en la importancia de inscribir el acuerdo comunitario de prohibición del uso turístico en el Registro de la Propiedad. [↑](#footnote-ref-16)