



FACULTAD DE DERECHO

**RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A
LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS:
SUS EFECTOS SOBRE EL DERECHO
DE PROPIEDAD**

Autor: Carlos Gutiérrez Lamiable

5º E-3 B

Derecho Civil

Madrid

Marzo 2025

RESUMEN

Este Trabajo de Fin de Grado analiza el régimen jurídico aplicable a las viviendas de uso turístico en el ordenamiento español y su impacto sobre el derecho de propiedad. La expansión del alquiler turístico, impulsado por plataformas digitales en el contexto de la economía colaborativa, ha generado múltiples tensiones sociales, urbanísticas y jurídicas. A través del estudio del contrato de arrendamiento, el derecho de propiedad y el régimen de propiedad horizontal, se examinan las facultades que tienen las comunidades de propietarios para limitar o prohibir esta actividad, así como las reformas legislativas más recientes que han afectado a su regulación. El trabajo realiza un análisis crítico de la fragmentación normativa existente y destaca la necesidad de una legislación estatal unificadora. Finalmente, se aborda el debate sobre la compatibilidad entre el uso turístico de las viviendas y los derechos de los residentes en comunidades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

PALABRAS CLAVE: Viviendas de uso turístico, arrendamiento, propiedad horizontal, derecho de propiedad, alquiler vacacional, legislación autonómica, función social, comunidad de propietarios, reforma legislativa, turismo urbano.

ABSTRACT

This Final Degree Project analyses the legal framework applicable to short-term tourist rentals in Spain and its impact on the right to property. The rise of holiday rentals, driven by digital platforms within the context of the collaborative economy, has triggered multiple social, urban and legal tensions. By examining lease agreements, property rights and the horizontal property regime, the paper explores the legal tools available to homeowners' associations to restrict or prohibit this activity, as well as the most recent legislative reforms affecting its regulation. The work offers a critical assessment of the current regulatory fragmentation and highlights the need for a unified national legal framework. Finally, it addresses the ongoing debate on the compatibility between tourist use of housing units and the rights of residents within buildings governed by horizontal property rules.

KEY WORDS: Tourist accommodation, lease agreements, horizontal property, property rights, holiday rentals, regional legislation, social function, homeowners' associations, legal reform, urban tourism.

ÍNDICE

RESUMEN	2
I. INTRODUCCIÓN	4
1.1 JUSTIFICACIÓN DEL TEMA	4
1.2 OBJETIVOS DEL TRABAJO	4
1.3 METODOLOGÍA.....	5
II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	6
2.1 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO	6
2.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO	10
2.2.1 Concepto.....	10
2.2.2 Marco normativo aplicable a las viviendas de uso turístico	15
2.2.3 Requisitos para la explotación de alojamientos turísticos	20
III. ECONOMÍA COLABORATIVA	23
IV. DERECHO DE PROPIEDAD	26
4.1 EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL	26
4.2 LIMITACIONES AL DERECHO DE LA PROPIEDAD	28
V. LA PROPIEDAD HORIZONTAL	31
5.1 CONCEPTO Y REGULACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL	31
5.2 EL ALQUILER VACACIONAL COMO ACTIVIDAD MOLESTA EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.....	34
5.3 PROHIBICIÓN DE ARRENDAMIENTOS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.....	37
VI. CONCLUSIONES	43
VII. BIBLIOGRAFÍA	48

I. INTRODUCCIÓN

1.1 JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

En las últimas décadas, el alquiler de viviendas con fines vacacionales ha transformado profundamente la estructura de muchas ciudades con alta afluencia turística. Este fenómeno ha generado numerosos desafíos sociales, económicos y jurídicos. Se plantean diversas incógnitas sobre la regulación de esta nueva modalidad de alojamiento vacacional, que adquiere un protagonismo creciente. Cada vez son más las personas que eligen alquilar un apartamento turístico entre las distintas opciones de alojamiento disponibles.

Una de las principales cuestiones que se plantea en estas zonas turísticas es el equilibrio entre, por un lado, el derecho de propiedad y la libertad de los propietarios de obtener ingresos al arrendar sus viviendas como alojamientos turísticos y, por otro, la necesidad de regular los efectos sociales, urbanísticos, económicos y jurídicos que esta práctica conlleva. Se suscita la cuestión de cómo conciliar el interés económico privado de los propietarios con el bienestar general de las comunidades, la accesibilidad de la vivienda y la sostenibilidad de las ciudades.

En este trabajo se aborda el estudio de las disposiciones legales que regulan el alquiler de viviendas para uso turístico y sus efectos en el derecho de propiedad. Las recientes reformas legislativas que afectan a esta cuestión, como las modificaciones de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y de la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, han suscitado un intenso debate doctrinal y jurisprudencial. El derecho de propiedad, considerado uno de los pilares fundamentales del ordenamiento jurídico español, se ve directamente afectado por estas reformas ya que permiten introducir limitaciones a las facultades de disposición y uso de los propietarios en relación con este tipo de inmuebles.

1.2 OBJETIVOS DEL TRABAJO

El presente Trabajo de Fin de Grado tiene como objetivo principal analizar el régimen jurídico aplicable a las viviendas de uso turístico y examinar el impacto que esta

regulación ejerce sobre el derecho de propiedad de los vecinos en comunidades de propietarios.

En este trabajo se estudian y comparan las diferentes disposiciones estatal, autonómica y municipal que regulan el arrendamiento de viviendas con fines turísticos y se identifican los requisitos, las limitaciones y los problemas específicos que plantean. En este contexto, se analizan las modificaciones introducidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en la Ley de Propiedad Horizontal, así como su interpretación jurisprudencial y su repercusión en el derecho de propiedad.

Uno de los aspectos clave es la evaluación de las restricciones que las comunidades de propietarios pueden imponer para limitar o prohibir el uso turístico de las viviendas, así como las posibles vías para adoptar estas decisiones.

1.3 METODOLOGÍA

En este Trabajo de Fin de Grado se aborda el estudio del contrato de arrendamiento, se diferencia el arrendamiento urbano del arrendamiento de viviendas de uso turístico y se detallan los requisitos y el marco normativo aplicable a este último. Posteriormente, se examina el fenómeno de la economía colaborativa en relación con el alquiler de corta duración y sus implicaciones jurídicas. A continuación, se analiza el derecho de propiedad, su configuración en el ordenamiento jurídico español, sus limitaciones y los efectos que el arrendamiento turístico tiene sobre este derecho. Finalmente, se aborda el estudio del régimen de propiedad horizontal, con especial atención a la reciente jurisprudencia en relación con la problemática del alquiler vacacional en comunidades de propietarios y la posibilidad de prohibir esta actividad. A través de este enfoque, el trabajo ofrece una reflexión crítica sobre el equilibrio entre el derecho de propiedad y la normativa que regula la explotación de viviendas con fines turísticos.

II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO

El Título VI del Código Civil (CC) titulado “Del contrato de arrendamiento”, regula el arrendamiento de forma general. El artículo 1.542 CC dispone que: *“El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios”* y comprende tres distintas modalidades de contrato de arrendamiento. Seguidamente, se definen estos tres tipos de arrendamientos en los artículos 1.543 y 1.544 CC. Como establece MARIÑO PARDO: *“La razón de su regulación unitaria como un mismo tipo de contrato es histórica, y tiene su origen en el Derecho romano, en el que el contrato de locatio conductio comprendía estas tres modalidades (rei, operis y operarum), presididas todas por la idea de cesión de una persona a favor de otra, dentro de una clasificación de los contratos muy distinta a la actual”*¹. En relación con el arrendamiento de cosa, el artículo 1.543 CC dispone: *“En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”*. Siguiendo a MARIÑO PARDO, se define como *“un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y temporal. En su celebración no está sujeto a forma especial, sin perjuicio de que, al efecto de su posible acceso al Registro de la Propiedad, deba cumplir el requisito de la escritura pública”*².

Una vez definido el concepto de arrendamiento, es importante desgranar los elementos básicos de este contrato para abordar con posterioridad el estudio de los arrendamientos turísticos. La cesión del goce o uso de una cosa es el núcleo fundamental del contrato de arrendamiento y lo que define su naturaleza jurídica. Este tipo de cesión permite al arrendador, quien es el titular o propietario del bien, transferir temporalmente al arrendatario el derecho de uso y disfrute del bien, sin que se produzca una transferencia de propiedad. Es decir, el arrendador sigue siendo dueño del bien, pero otorga al arrendatario la facultad de utilizarlo durante un tiempo determinado. El derecho de uso otorgado en el arrendamiento permite que el arrendatario emplee el bien conforme a su naturaleza y según lo pactado en el contrato. Por ejemplo, en el arrendamiento de una vivienda, el uso previsto es habitarla; en el de un local comercial, es llevar a cabo

¹Mariño Pardo, F., “El contrato de arrendamiento”, 2013 (disponible en <https://www.franciscomarinpardo.es/mis-temas/24-civil-obligaciones-y-contratos/70-tema-75-el-contrato-de-arrendamiento>; última consulta: [16/02/2025]).

² *Id.*

actividades comerciales o de negocio. De esta forma, el contrato establece los límites de esta cesión de uso para evitar que el bien sea destinado a fines distintos a los acordados, para proteger así los derechos del arrendador. Además del uso, la cesión también incluye el derecho de goce sobre el bien. Esto significa que el arrendatario no solo tiene la facultad de utilizar el bien, sino también de obtener beneficios de este. En el caso de una finca rústica, por ejemplo, el arrendatario puede cultivar y aprovechar los frutos que produzca la tierra durante la vigencia del contrato.

El precio constituye la contraprestación económica que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador o propietario a cambio del derecho de uso y disfrute del bien arrendado. Este precio debe ser cierto, es decir, una cantidad definida que esté claramente establecida en el contrato para evitar cualquier tipo de confusión o controversia entre las partes. La certeza en el precio implica que ambas partes conocen de antemano la cantidad específica de la renta o que esta pueda ser determinada a lo largo del contrato mediante una fórmula objetiva. Así, el precio representa un elemento esencial del contrato de arrendamiento, dado que permite que el arrendador obtenga una ganancia por ceder temporalmente su derecho de uso y goce sobre el bien.

El plazo en un contrato de arrendamiento es el período de tiempo durante el cual el arrendatario tiene el derecho de uso y goce del bien arrendado. El plazo puede ser determinado, si se establece una fecha de inicio y fin concretas, o indeterminado, en cuyo caso el contrato se prolonga hasta que una de las partes decida finalizarlo, respetando los términos y plazos de preaviso acordados o que establezca la legislación aplicable. La estipulación de un plazo claro es indispensable para dotar al contrato de los principios de temporalidad y certeza jurídica, asegurando que ambas partes conocen el tiempo durante el cual se mantendrán sus derechos y obligaciones.

Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles son aquellos que su objeto, es decir, la cosa que se cede temporalmente para su goce o uso, es un bien inmueble. El artículo 334 CC dispone que: *“Son bienes inmuebles las tierras, edificios, caminos y construcciones adheridas al suelo; los árboles, plantas y frutos pendientes mientras se encuentren unidos a la tierra; todo lo que esté unido a un inmueble de forma fija, de modo que su separación implique quebrantamiento o deterioro; las estatuas, relieves, pinturas y demás objetos de uso u ornamentación colocados por el dueño con intención*

de unirlos permanentemente al inmueble; las máquinas, instrumentos y utensilios destinados por el propietario a la explotación de una finca y necesarios para su actividad; los abonos destinados al cultivo en el terreno en que deban utilizarse; las minas, canteras, escoriales y aguas mientras permanezcan unidas al yacimiento; los diques y construcciones flotantes destinados a un punto fijo de río, lago o costa; las concesiones administrativas de obras públicas, las servidumbres y otros derechos reales sobre inmuebles; así como los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces y otros criaderos, cuando el propietario los haya instalado o conservado con la finalidad de mantenerlos unidos de forma permanente a la finca, sin perjuicio de las leyes de protección animal”. Por tanto, si el objeto del contrato se encuentra dentro de los enumerados en este artículo, y se cumplen el resto de los requisitos exigidos por el CC, podremos afirmar que se trata de un contrato de arrendamiento de un inmueble.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)³, establece el régimen jurídico aplicable tanto a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos para uso de vivienda como para los arrendamientos urbanos para uso distinto de vivienda. Debido a que nos encontramos ante una normativa especial, predomina sobre la general, es decir, sobre el Código Civil que se aplicará supletoriamente. Pese a que la definición de este tipo de arrendamiento se abordará más adelante cuando se establezca la distinción entre los dos tipos de arrendamientos regulados en la LAU, conviene realizar una primera aproximación al concepto de arrendamiento urbano. Como establece Gómez Zamora: *“los arrendamientos urbanos serán aquellos cuyo objeto sean los inmuebles destinados al uso como vivienda o a los que se les de un uso distinto al de vivienda, incluidos dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.”*⁴

El arrendamiento de vivienda se encuentra regulado en el artículo 2 LAU que establece que *“Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.”* A partir de esta definición, encontramos dos elementos esenciales que deben de ser definidos para una mejor comprensión del

³ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994).

⁴ Gómez Zamora, L. J., “100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda”, en TOL7,692,805, Tirant lo Blanch, 2019 (disponible en <http://www.tirantonline.com>)

concepto. En primer lugar, la vivienda. Como indica Gómez Zamora, el concepto de vivienda a efectos del contrato se basaría en la condición de que la edificación cedida sea idónea para satisfacer las necesidades de vivienda, proporcionando un espacio donde una persona o familia pueda desarrollar su vida privada y establecer su hogar, un lugar fundamental para la convivencia y el desarrollo de su vida doméstica y personal⁵. Respecto de la habitabilidad de la vivienda, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta, núm. 305/2005, de 18 de mayo de 2005 indica que: *“supone que la edificación arrendada reúna las condiciones mínimas necesarias para que pueda ser utilizada como morada o vivienda digna y adecuada, de conformidad con el artículo 47 de la CE. El cumplimiento de este requisito no ha de vincularse necesariamente a la observancia de las exigencias administrativas, ni a la concesión de la licencia o cédula de habitabilidad por el Ayuntamiento respectivo.”*⁶. Existen diferencias entre el régimen jurídico aplicable a este tipo de arrendamientos y el aplicable al arrendamiento para uso distinto de vivienda. Así, el artículo 4 LAU dispone que los arrendamientos regulados en esa ley se someterán imperativamente a lo dispuesto en los títulos I y IV de la LAU, referentes al ámbito de la ley y las disposiciones comunes a ambos contratos. Con sujeción a lo dispuesto en esta ley, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones que las partes determinen en el contrato dentro del marco establecido por el título II y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

El arrendamiento para uso distinto de vivienda se encuentra definido en el artículo 3 LAU en cuya virtud: *“Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior”*. Según CLEMENTE MEORO: *“El art. 3 LAU define el arrendamiento para uso distinto del de vivienda con base en dos elementos, uno positivo y otro negativo. El primero consiste en recaer sobre una edificación; el segundo en tener como destino primordial uno distinto al que corresponde al arrendamiento de vivienda, es decir, distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. De otra parte, en el segundo apartado de este art. 3 se ejemplifica sobre este tipo de arrendamientos, incluyendo entre los mismos los de temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercer en la*

⁵ *Id.*

⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta, núm. 305/2005, de 18 de mayo de 2005.

finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional o recreativa, asistencial, cultural o docente cualquiera que sean las personas que lo celebren."⁷. El segundo apartado del artículo 3 de la LAU establece un ejemplo relacionado con este tipo de arrendamientos, aludiendo a los arrendamientos de temporada, cuya expresión genérica podría interpretarse inicialmente como una inclusión específica de los arrendamientos turísticos. Sin embargo, BOTELLO HERMOSA señala que *"a lo que realmente aluden estos arrendamientos es a que la vivienda se destine a un uso que no sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda o una necesidad de una primera residencia del arrendatario, sino la satisfacción de una necesidad temporal de vivienda, es decir, de una edificación habitable, por el tiempo que duren las vacaciones."*⁸ Esta observación hace referencia a los arrendamientos de temporada, lo que podría llevar a pensar que los arrendamientos turísticos se incluyen dentro de esta categoría. No obstante, como se analizará en el siguiente epígrafe, los arrendamientos turísticos cuentan con una definición y regulación autónoma a partir de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013.

2.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

2.2.1 Concepto

Uno de los cambios socioeconómicos más destacados en el ámbito del arrendamiento de vivienda es el auge del alquiler turístico. Aunque esta modalidad de arrendamiento ya existía, en la última década ha experimentado un notable incremento impulsado por la irrupción de plataformas digitales de intermediación, tales como Airbnb y Booking, entre otras. Estas herramientas han popularizado y extendido el alquiler turístico bajo el modelo de economía colaborativa, y han generado una serie de desafíos en términos de regulación, seguridad jurídica, competencia, fiscalidad, sostenibilidad, urbanismo y convivencia social. Esta nueva realidad ha obligado a los legisladores y a las Administraciones Públicas, especialmente a las comunidades autónomas y a las entidades

⁷ Meoro, C., *Arrendamientos urbanos: Comentarios, jurisprudencia y formularios*, Tomo I, Tirant lo Blanch, 2007 (disponible en <http://www.tirantonline.com>; última consulta: [11/10/2024]).

⁸ Botello Hermosa, J. M., "El controvertido apartado e) del artículo 5 de la LAU. Una exclusión condicionada", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 766, 2016, pp. 821-843.

locales, a implementar medidas y adaptar las normativas para responder a los problemas emergentes.

Uno de los principales desafíos al abordar el contrato de alojamiento turístico es encontrar una definición general y aplicable a este tipo de arrendamientos, ya que, como veremos, las diferentes Comunidades Autónomas en sus regulaciones sectoriales ofrecen definiciones que pueden variar según el territorio. PÉREZ PÉREZ define los arrendamientos turísticos de manera general como “*cesiones del uso de viviendas particulares con fines turísticos o vacacionales durante periodos de tiempo cortos a cambio de un precio*”⁹. Como hemos mencionado, esta definición no coincide exactamente con la que emplean las Comunidades Autónomas; sin embargo, recoge los elementos fundamentales que caracterizan a este tipo de arrendamientos. Otra buena aproximación es la que realiza NORIEGA RODRÍGUEZ que los define como: “*aquellas viviendas amuebladas y equipadas para su utilización de forma inmediata, que son cedidas de forma temporal, habitual y lucrativa por su titular dominical a terceros, produciéndose su comercialización o promoción mediante canales de oferta turística o de cualquier otra forma*”.¹⁰

Esta modalidad de arrendamiento destinada al uso turístico solía incluirse dentro de los arrendamientos vacacionales y estaba sujeta al mismo marco normativo. No obstante, en 2013, el legislador optó por excluir esta modalidad del ámbito de aplicación de la LAU mediante la incorporación del apartado e). Esta decisión ha generado una notable incertidumbre en cuanto a la normativa aplicable.

Para una correcta delimitación del concepto de arrendamiento turístico, debemos de acudir a lo dispuesto en el artículo 5 e) LAU, que se analiza en el siguiente apartado.

a) El controvertido apartado e) del artículo 5 de LAU

En el contexto de la LAU, el concepto de "arrendamiento turístico" se ha desarrollado especialmente tras la inclusión del apartado e) en su artículo 5 mediante la

⁹ Pérez Pérez, J. A., “100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda”, en *TOL7,692,802*, Tirant lo Blanch, 2019 (disponible en <http://www.tirantonline.com>)

¹⁰ Noriega Rodríguez, L., “Análisis de la normativa sectorial de arrendamientos de vivienda de uso turístico”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 791, 2022, pp. 1493-1544.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Este artículo ha sido objeto de varias modificaciones hasta su actual redacción por la reforma acometida en marzo de 2019. Esta disposición excluye determinados arrendamientos turísticos del ámbito de aplicación general de la LAU, remitiéndose a la regulación sectorial de cada Comunidad Autónoma. Esta remisión a la regulación sectorial supone un cambio trascendental pues este tipo de arrendamientos se deberá de someter a una regulación imperativa a diferencia del régimen mayoritariamente dispositivo de conformidad con lo previsto en el artículo 4.3 LAU. La exclusión de esta modalidad de arrendamientos está motivada, entre otras razones, por el creciente impacto de estas modalidades de alojamiento en el mercado y la presión de los sectores hoteleros, que veían en estos arrendamientos una forma de competencia desleal por la falta de control administrativo. Así, el apartado e) del artículo 5 LAU dispone que: *“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”*. Es conveniente analizar las características principales del artículo 5 LAU para esclarecer las dudas relativas a la aplicabilidad normativa de este tipo de arrendamientos. BOTELLO HERMOSA se refiere a cinco características esenciales derivadas de lo dispuesto en el apartado e) del artículo 5 LAU.

La cesión temporal de la totalidad de la vivienda es un rasgo esencial. La vivienda debe cederse temporalmente, estableciendo así una gran diferencia con un arrendamiento de vivienda para residencia permanente, regulado en el artículo 2 de la LAU. La cesión temporal implica que el uso de la vivienda es por períodos limitados, típicamente en el contexto de vacaciones u ocupación ocasional, sin intención de establecer una residencia habitual. Sin embargo, como dispone el BOTELLO HERMOSA, la mayor complejidad de este requisito surge en las cesiones de uso para “períodos vacacionales”, no tanto por su duración o carácter temporal, sino por la distinción entre el término “vacacional” y “turístico”. Esta diferencia es esencial, ya que sobre ella se fundamenta el régimen jurídico que se resultará aplicable a estos arrendamientos.¹¹

¹¹ Botello Hermosa, J. M., Op. cit.

El arrendamiento de la totalidad de la vivienda es un requisito que exige que la vivienda se arriende en su totalidad y no solo en partes o habitaciones individuales. Este requisito resulta algo redundante, ya que la LAU se aplica únicamente a los arrendamientos que abarcan la totalidad de una vivienda. Por tanto, no sería necesario examinar este aspecto para determinar si un arrendamiento turístico está o no regulado por la LAU, dado que, si no implica la cesión completa de la vivienda, automáticamente quedará fuera del ámbito de aplicación de esta ley.

La vivienda se debe de encontrar amueblada y en condiciones de uso inmediato. El inmueble debe estar amueblado y listo para ser habitado sin necesidad de adaptaciones adicionales, requisito que garantiza que el uso sea inmediato y compatible con una estancia corta y con fines turísticos. Las características concretas de amueblamiento serán reguladas de forma exhaustiva por la normativa sectorial de cada Comunidad Autónoma. Como señala PÉREZ PÉREZ entre el mobiliario que se suele exigir encontramos *“mobiliario, electrodomésticos (con instrucciones de funcionamiento), menaje, ropa de cama, lencería, calefacción, aire acondicionado, agua potable caliente y fría, electricidad garantizada durante 24 horas, evacuación de aguas residuales, contenedores de basura, suministro de combustible, ventilación al exterior o a patios, oscurecimiento de ventanas, extintor, botiquín, puerta con cierre de seguridad, conexión a Internet (wifi), cunas para bebés, etc”*¹²

La comercialización y promoción se deberá de hacer en *“canales de oferta turística”* o por cualquier otro modo de comercialización o promoción. Los canales de oferta turística se refieren a los medios o plataformas a través de los cuales se promocionan y comercializan alojamientos destinados al turismo. Estos incluyen tanto agencias de viajes tradicionales como plataformas digitales, tales como sitios web, aplicaciones móviles y servicios de intermediación en línea. Sin embargo, para la determinación concreta de qué se entiende por canales de oferta turística debemos de acudir a la regulación sectorial de cada Comunidad Autónoma. A modo de ejemplo, podemos citar lo dispuesto en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (Decreto 113/2015) cuyo artículo 2 b) dispone: *“A los efectos del presente Reglamento*

¹² Pérez Pérez, J. A., *Op. cit.*

se entiende por: b) *Canales de oferta turística: las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.*”¹³. En la Comunidad Autónoma de Andalucía donde de una manera más laxa, el artículo 3.3 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (Decreto 28/2016) dispone que: *“Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento”*¹⁴.

La última reforma del apartado e) del artículo 5 LAU acometida en 2019, a través del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler introduce como novedad la regulación de otros modos de comercialización o promoción. Como indica NORIEGA RODRÍGUEZ: *“La nueva redacción del mencionado apartado soslayó, a nuestro entender, la problemática que generaba la aplicación del contenido del citado precepto conforme a la Ley 4/2013. La interpretación doctrinal sobre la anterior redacción defendía que, si esta modalidad de alquiler se comercializaba o promocionaba en canales de oferta turística, debía quedar sujeta a la correspondiente legislación autonómica. Si, por el contrario, el contrato se formalizaba de forma directa entre particulares, sin la intervención de una empresa intermediaria, debía aplicarse la LAU porque no se consideraba un arrendamiento de uso turístico, circunstancia que había sido criticada por las dudas que generaba.”*¹⁵. La reforma legislativa de 2019 establece que cualquier cesión temporal de una vivienda con fines turísticos debe registrarse prioritariamente por la normativa sectorial específica de la comunidad autónoma correspondiente, en caso de que exista. Solo si no hay normativa sectorial aplicable, se aplicará la LAU de forma subsidiaria.

¹³ Gobierno de Canarias, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (*Boletín Oficial de Canarias*, 27 de mayo de 2015).

¹⁴ Junta de Andalucía, Decreto 28/2016, de 2 de febrero, sobre viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (*Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, 11 de febrero de 2016).

¹⁵ Noriega Rodríguez, L., *Op. cit.*

El arrendamiento turístico se debe de realizar con una finalidad lucrativa. El arrendamiento debe tener una finalidad de obtener rentabilidad, es decir, realizarse a cambio de un precio. Esta característica excluye las cesiones gratuitas o en comodato, las cuales no tienen carácter oneroso.

El alquiler turístico se debe regular en alguna legislación sectorial específica. BOTELLO HERMOSA opina que *“Para que se puedan excluir del ámbito de aplicación de la LAU, es requisito «sine qua nom» que la Comunidad Autónoma haya legislado sobre el turismo y, de forma específica, regule administrativamente las actividades mencionadas, ya que no bastará con que únicamente regule el turismo de forma general, pues, como este mismo apartado indica, ha de estar regulado por un régimen específico. En el supuesto contrario, entiendo que tales alquileres seguirían estando sometidos al régimen jurídico de los arrendamientos por temporada”*¹⁶. En consecuencia, si la Comunidad Autónoma no establece una regulación detallada, los propietarios que alquilan sus viviendas para uso vacacional quedarán sujetos al régimen de arrendamientos de temporada provisto en el artículo 3.2 de la LAU. Esto ocurre en la mayoría de las Comunidades Autónomas, que no cuentan con normativa específica para el arrendamiento de viviendas particulares a turistas.

2.2.2 Marco normativo aplicable a las viviendas de uso turístico

a) Competencia estatal

Los arrendamientos turísticos, a partir de la reforma de la LAU en 2013, tras la inclusión del apartado e) del artículo 5, dejaron de estar regulados a nivel estatal. Desde entonces, su regulación ha pasado a ser competencia de las comunidades autónomas, que han dictado en esta materia normas sectoriales específicas.

De acuerdo con el artículo 148.1.18^a de la Constitución Española (CE)¹⁷, las comunidades autónomas tienen competencia para legislar en materia de turismo. No obstante, la legislación civil sigue siendo competencia exclusiva del Estado, según el

¹⁶ Botello Hermosa, J. M., *Op. cit.*

¹⁷ Constitución Española, de 27 de diciembre de 1978 (BOE, 29 de diciembre de 1978).

artículo 149.1.8ª CE. Esto significa que el Estado establece las bases para cuestiones generales de derecho privado en los contratos de arrendamiento, como los derechos y obligaciones de las partes y los regímenes de responsabilidad, tanto contractual como extracontractual.

Por su parte, las comunidades autónomas, en su legislación específica relativa a arrendamientos turísticos, asumen la responsabilidad de regular los aspectos administrativos de esta actividad económica, que serán abordados en el epígrafe siguiente. Además, dado que los arrendamientos turísticos afectan a bienes inmuebles, les resulta aplicable también la normativa urbanística de cada comunidad autónoma.

No obstante, en el marco de la regulación de los arrendamientos turísticos y en cumplimiento de la normativa europea, el Estado ha adoptado nuevas medidas para garantizar la transparencia y el control del sector. En este contexto, se ha promulgado el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos¹⁸, que introduce importantes cambios en el procedimiento de registro y supervisión de los arrendamientos de corta duración.

El registro único de arrendamientos establece la obligación de inscribir cualquier arrendamiento de corta duración en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles, lo que permite la asignación de un número de registro único. Dicho número será obligatorio para que los inmuebles puedan ofertarse en plataformas digitales y otros medios publicitarios. La inscripción en este registro busca garantizar que las propiedades cumplan con las regulaciones establecidas por las distintas administraciones competentes y combatir el fraude en el sector de los arrendamientos turísticos.

Por su parte, la ventanilla única digital de arrendamientos, gestionada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, se convierte en la herramienta clave para la recopilación y transmisión de datos entre las plataformas de alquiler y las administraciones públicas. Esta plataforma digital permite la supervisión de la actividad

¹⁸ Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos (BOE, 24 de diciembre de 2024)

de los arrendamientos de corta duración y facilita la interoperabilidad con los registros autonómicos ya existentes.

La introducción de esta normativa estatal no supone una invasión de las competencias autonómicas en materia de turismo, sino que se enmarca dentro de las facultades del Estado en lo referente a la regulación de los registros públicos y la legislación civil, amparadas en el artículo 149.1.8ª de la Constitución Española. Además, responde a la necesidad de cumplir con el Reglamento (UE) 2024/1028¹⁹, que obliga a los Estados miembros a establecer mecanismos de registro y control de los arrendamientos de corta duración.

b) Competencia autonómica

La regulación sectorial aplicable a los arrendamientos turísticos es una materia relativamente reciente, pues, como hemos comentado anteriormente, tiene su origen en la reforma legislativa de la LAU en 2013. Por ello, es una regulación todavía en proceso de desarrollo. En diversas regiones de la geografía española, esta cuestión ha generado controversia y críticas, lo que ha dado lugar a distintos pronunciamientos judiciales. En algunos casos, estos pronunciamientos han resultado en la anulación o modificación de las disposiciones dictadas en este ámbito.

Una de las primeras cuestiones que surgen al analizar las distintas regulaciones sectoriales es si resulta conveniente incluir en una misma norma los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico. NORIEGA RODRÍGUEZ establece que: *“la diferencia entre ambos es clara, por cuanto estos últimos deben ubicarse en un edificio completo, o al menos que una parte esté individualizada con entrada y salida independientes. Además, deben incluir no solo alojamiento, sino también la prestación de distintos servicios, como conserjería, restauración, vigilancia... Sin embargo, respecto a las viviendas de uso turístico solo es necesaria la facultad de disposición sobre un piso o apartamento en un edificio o una casa unifamiliar para su arrendamiento por cortos periodos de tiempo”*²⁰. A pesar de que, a juicio de una gran parte de la doctrina, la

¹⁹ Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 (DOUE, 29 de abril de 2024).

²⁰ Noriega Rodríguez, L., *Op. cit.*

diferenciación entre las viviendas de uso turístico y los apartamentos turísticos es clara, muchas comunidades autónomas regulan en una misma norma estos dos tipos de arrendamientos como es el caso de Galicia, Cataluña, Comunidad Valenciana, Comunidad de Madrid y Castilla-La Mancha. En cambio, otras comunidades Autónomas como Andalucía, Aragón, Cantabria o País Vasco han optado por establecer regulaciones específicas dirigidas únicamente a las viviendas de uso turístico.

En la normativa autonómica sobre arrendamientos turísticos, se emplean diferentes denominaciones según la región. La más común es la de “vivienda de uso turístico”, utilizada en comunidades como Asturias, Aragón, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Galicia, La Rioja, Madrid, Murcia y el País Vasco. Otras comunidades, como Andalucía y la Comunidad Valenciana, prefieren el término "viviendas con fines turísticos", mientras que en Canarias se denominan "viviendas vacacionales", en Baleares "estancias turísticas en viviendas de uso residencial" y en Navarra "viviendas turísticas". Independientemente de la terminología empleada en cada comunidad autónoma para referirse a estas viviendas, todas las normativas sectoriales comparten un criterio fundamental: estas propiedades deben estar localizadas en inmuebles de uso residencial. Este requisito garantiza la integración de estas viviendas en el entorno urbano y su adecuación a las condiciones propias de las áreas destinadas a la convivencia residencial. No obstante, algunas regulaciones, como la de Galicia, introducen excepciones, permitiendo su ubicación en suelos de uso no residencial siempre que la normativa urbanística local lo contemple.

Los decretos autonómicos analizados establecen distintas formas de regular los canales a través de los cuales pueden ser ofertadas las viviendas de uso turístico y definen criterios que presumen su finalidad turística. En el artículo 3 del Decreto 28/2016 de Andalucía, se consideran canales de oferta turística las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y aquellos en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento. De manera similar, el artículo 3.b del Decreto 48/2016 de Canarias amplía esta definición al incluir no solo agencias de viaje y centrales de reserva, sino también páginas web de promoción, *Marketplace* y cualquier canal que permita la reserva de alojamiento o la publicidad en cualquier medio o soporte con connotaciones turísticas. En Aragón, el artículo 2 del Decreto 1/2023, por el que se aprueba el

reglamento de las viviendas de uso turístico de Aragón (Decreto 1/2023)²¹ mantiene esta línea, pero incorpora expresamente la publicidad en medios de comunicación social relacionados con el turismo. Finalmente, la normativa de la Región de Murcia, en su artículo 5.4 del Decreto 256/2019, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia (Decreto 256/2019)²², adopta una postura más amplia, estableciendo que la comercialización se presume no solo en los canales de oferta turística tradicionales, sino por cualquier otro medio de promoción o comercialización. En definitiva, las regulaciones autonómicas coinciden en la importancia de las plataformas digitales y las agencias como principales canales de comercialización, aunque algunas comunidades, como Murcia, adoptan una definición más flexible y extensa de los mecanismos de oferta.

La regulación autonómica sobre la posibilidad de arrendar parcialmente o por habitaciones las viviendas de uso turístico presentan diferencias significativas entre los distintos territorios. En la Comunidad Foral de Navarra, la normativa guarda silencio al respecto, sin establecer una regulación específica. Sin embargo, otras comunidades autónomas han legislado de manera expresa prohibiendo el arrendamiento por habitaciones y exigiendo que la vivienda se ceda en su totalidad. Así, el artículo 3 del Decreto 1/2023 de Aragón establece que las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo, sin permitirse la cesión por estancias. De igual forma, en la Comunidad Valenciana, el artículo 47 del Decreto 10/2021, por el que se aprueba el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana (Decreto 10/2021)²³ define las viviendas de uso turístico como inmuebles completos, sin posibilidad de cesión parcial. Por su parte, la normativa de la Comunidad de Madrid, en su artículo 2.2 del Decreto 79/2014, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid (Decreto 79/2014)²⁴, también exige que las viviendas sean alquiladas en su totalidad, excluyendo expresamente la

²¹ 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 (Boletín Oficial de Aragón, 18 de enero de 2023).

²² Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia. Boletín Oficial de la Región de Murcia, 19 de octubre de 2019.

²³ Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana (Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, 8 de febrero de 2021).

²⁴ Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, núm. 180, de 31 de julio de 2014).

posibilidad de arrendamiento por habitaciones. En definitiva, aunque existen diferencias en la regulación, la tendencia mayoritaria entre las comunidades autónomas es la prohibición del alquiler por habitaciones, garantizando que las viviendas de uso turístico sean cedidas en su integridad.

c) Competencia municipal

En relación con la normativa local aplicable a los alquileres turísticos, resulta importante destacar que numerosas corporaciones locales en España están ejerciendo sus competencias en materia de urbanismo para establecer regulaciones específicas que ordenen esta actividad. Aunque no es propósito de este trabajo realizar un análisis exhaustivo de todas las disposiciones locales vigentes dictadas sobre la materia, cabe resaltar que estas ordenanzas se apoyan en la legislación autonómica sectorial para definir las condiciones bajo las cuales puede desarrollarse el alquiler turístico. Así, a modo de ejemplo, el Decreto 28/2016, establece en el artículo 2: *“En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación”*.

Numerosas administraciones locales regulan esta actividad, y han fijado criterios que abarcan desde las características de los inmuebles permitidos hasta los requisitos administrativos para el desarrollo de esta actividad económica. Estas medidas responden a la necesidad de equilibrar el desarrollo del turismo con el ordenamiento territorial y la protección de los usos residenciales, especialmente en aquellas ciudades donde el impacto del turismo sobre la vivienda ha generado tensiones sociales y económicas.

2.2.3 Requisitos para la explotación de alojamientos turísticos

Los requisitos para la explotación de viviendas de uso turístico se encuentran regulados por la normativa sectorial de cada comunidad autónoma. No obstante, tras un análisis exhaustivo de la legislación aplicable en las distintas regiones, se observa que la

mayoría de los requisitos presentan un alto grado de homogeneidad, lo que contribuye a la simplificación del proceso de explotación de este tipo de alojamientos a nivel nacional.

Entre los requisitos más relevantes, destaca la obligación de presentar una declaración responsable por parte del propietario de la vivienda o, en su defecto, de la persona que vaya a desarrollar la actividad de arrendador, requisito esencial para iniciar la actividad de manera legal y conforme a la normativa vigente. La Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares define la declaración responsable como: *“el documento suscrito por una persona interesada en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que, ya en el momento de presentarla, cumple todos los requisitos establecidos por la normativa vigente, sea turística o de cualquier otra índole, para iniciar el ejercicio de una de las actividades turísticas reguladas en la presente ley; que dispone de la documentación que lo acredita, y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el plazo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad”*.²⁵ Esta declaración responsable, deberá de seguir un modelo oficial en cada comunidad autónoma y contener unos requisitos mínimos. A continuación, se identifican los requisitos que debe contener la declaración responsable en todas las comunidades autónomas.

Es imprescindible la identificación de la vivienda, lo que incluye su dirección y referencia catastral, así como su capacidad máxima de alojamiento. En este sentido, únicamente se admite una vivienda por cada referencia catastral, salvo en aquellos casos en los que la normativa permita la existencia de dos o más viviendas con la misma referencia. Asimismo, se debe proporcionar la identificación de la persona o entidad explotadora de la vivienda, y detallar el título que la habilita para desarrollar la actividad. Se debe incluir también un número de teléfono y una dirección de correo electrónico, con el fin de recibir avisos relacionados con notificaciones electrónicas. Si la persona o entidad explotadora no coincide con el propietario del inmueble, será necesario especificar también la identificación de la persona propietaria o titular del inmueble. Esta información es clave para garantizar la trazabilidad de la propiedad y evitar posibles conflictos legales.

²⁵ Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears (BOE, 8 de agosto de 2012).

Otro requisito fundamental es la manifestación expresa de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que, en su caso, ha sido descalificada de dicho régimen. Esta declaración busca evitar la explotación turística de inmuebles sujetos a restricciones que limiten su uso. De igual manera, se debe declarar que la vivienda es compatible con el uso turístico de acuerdo con la planificación u ordenación urbanística aplicable. Este requisito asegura que el inmueble cumple con las normativas municipales y autonómicas en materia de ordenación del territorio.

Además, es necesario otorgar una autorización expresa para la cesión e intercambio de datos entre las Administraciones públicas competentes. Esto incluye la colaboración con las fuerzas y cuerpos de seguridad y las autoridades tributarias, para permitir un adecuado control y seguimiento de la actividad. También se debe manifestar que la vivienda no tiene prohibida la actividad de vivienda de uso turístico según lo establecido en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad de propietarios.

Por último, la declaración debe especificar el período o períodos en los que se prestará el servicio turístico, lo que permite a la Administración conocer la temporalidad de la actividad y su posible impacto en la zona donde se ubica la vivienda.

La administración turística de cada comunidad autónoma se encargará de acometer las correspondientes inspecciones para comprobar si verdaderamente se cumplen con todos los requisitos expuestos en la declaración responsable. Si la administración encontrase defectos o irregularidades en el cumplimiento de los requisitos, procederá a la revocación de la licencia de vivienda de uso turístico, aplicando el régimen sancionador contemplado en la normativa sectorial correspondiente.

Las viviendas de uso turístico deben cumplir requisitos adicionales que garanticen su idoneidad y habitabilidad. Estas deben estar amuebladas y equipadas con electrodomésticos, utensilios de cocina y productos básicos de limpieza, además de disponer de suministros esenciales como electricidad y agua corriente. Los baños deben estar completamente acondicionados, incluyendo elementos como toallas, artículos de higiene y medidas de seguridad como suelos antideslizantes. Asimismo, se requiere ropa de cama de calidad, mobiliario adecuado y colchones en buen estado. Estas viviendas deben contar con detectores de humo, extintores y botiquines, así como ofrecer

información turística y manuales de uso para electrodomésticos, asegurando comodidad y seguridad a los huéspedes.

III. ECONOMÍA COLABORATIVA

La economía colaborativa se ha consolidado como un pilar esencial en el desarrollo y expansión del mercado de alquiler de viviendas de uso turístico, al impulsar su accesibilidad y dinamismo. Este fenómeno, caracterizado por el uso intensivo de plataformas digitales, ha transformado las relaciones entre particulares y los sistemas tradicionales de alojamiento. En este contexto, resulta necesario abordar los aspectos generales que la sustentan para comprender su papel en la evolución de esta forma de turismo y sus implicaciones en la sociedad actual. MONTERO PASCUAL define la economía colaborativa como *“Modelo de organización industrial en el que una plataforma electrónica facilita la contratación de servicios, incluyendo el servicio de arrendamiento de bienes, ofertados por un grupo de usuarios (prestadores) y demandados por otro grupo de usuarios (consumidores)”*.²⁶

Siguiendo la caracterización que realiza Montero Pascual, existen diversos factores que caracterizan la economía colaborativa. El elemento central para el desarrollo de la economía colaborativa es el uso de las tecnologías de la información y la comunicación, es decir, si los usuarios que participan en las plataformas digitales no tuvieran acceso a internet, no sería posible que este sistema funcionase pues la oferta y demanda nunca se encontrarían. Las plataformas aprovechan su alto poder de procesamiento para ejecutar algoritmos que facilitan la vinculación instantánea entre proveedores y consumidores de servicios. Esta conexión se realiza en tiempo real a través de Internet, utilizando la geolocalización proporcionada por los dispositivos móviles desde los cuales acceden los usuarios.²⁷

²⁶Montero Pascual, J. J., “La regulación de la economía colaborativa”, en *La regulación de la economía colaborativa: Airbnb, BlaBlaCar, Uber y otras plataformas*, Tirant lo Blanch, 2017 (disponible en <http://www.tirantonline.com>]

²⁷ *Id.*

La economía colaborativa se caracteriza por ofrecer a quienes hacen uso de ella, un mercado multilateral donde se realizan transacciones entre oferentes de servicios y los consumidores que los demandan. La Comisión Nacional de Mercados y Competencia (CNMC) define los mercados multilaterales como *“plataformas que facilitan la interacción entre múltiples grupos de usuarios, como proveedores y consumidores, permitiendo transacciones eficientes y beneficiosas para todas las partes involucradas. Estas plataformas actúan como intermediarios que conectan a diferentes actores económicos, optimizando el uso de recursos y fomentando nuevas oportunidades de negocio.”*²⁸

La prestación de servicios entre iguales es una nota diferencial de los modelos de economía colaborativa. La reducción de los costes de transacción ha facilitado la incorporación al mercado de pequeños proveedores y particulares que, hasta ahora, habían sido considerados meros consumidores. Anteriormente, la competitividad de grandes empresas y profesionales del sector predominaba debido a las barreras económicas y operativas que dificultaban la participación de actores no profesionalizados. Sin embargo, con la evolución de las plataformas digitales, se ha generado un entorno donde estos pequeños oferentes pueden competir en igualdad de condiciones con las grandes estructuras tradicionales. Este cambio es particularmente evidente en el sector del alojamiento, donde propietarios individuales pueden ofrecer servicios en sus propias viviendas o segundas residencias. Este modelo, conocido como economía entre pares o *peer-to-peer*, ha transformado la dinámica del mercado, y ha democratizado el acceso a la oferta de bienes y servicios.²⁹

La economía colaborativa genera efectos positivos para sus usuarios, lo que permite analizar las ventajas que estos modelos de intercambio aportan a la sociedad en términos de eficiencia, accesibilidad y optimización de recursos. Según el estudio realizado por ALONSO-PESQUERA ÁLVAREZ³⁰, los modelos *“peer-to-peer”* tienen muchas ventajas para la sociedad, pero también inconvenientes. Entre las principales ventajas que

²⁸Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), *Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*, 2016 (disponible en <https://www.cnmc.es>; última consulta: 12/01/2025).

²⁹ Montero Pascual, J. J., *Op. cit.*

³⁰ Alonso-Pesquera Álvarez, T., “Derecho, economía colaborativa y nuevos modelos de negocio”, en Ortega Burgos, E. (coord.), *Nuevas tecnologías*, Tirant lo Blanch, 2022 (disponible en <http://www.tirantonline.com>; última consulta: [16/01/2025]).

presentan los modelos de economía colaborativa se encuentra, en primer lugar, la posibilidad de obtener beneficios económicos tanto para el oferente como para el demandante. Este beneficio puede materializarse a través de una ganancia monetaria directa, como la reducción de costes en la adquisición de un servicio, o mediante el intercambio de bienes y servicios sin necesidad de una transacción económica. Asimismo, estos modelos permiten un aprovechamiento más eficiente de bienes y recursos infrautilizados, optimizando su uso y ofreciendo alternativas de acceso temporal que resultan más atractivas que la compra tradicional. Además, la entrada de nuevos actores en los mercados impulsados por la economía colaborativa fomenta una mayor oferta y competitividad, lo que se traduce en una mejora de la productividad y la calidad del servicio, además de una reducción en los costes para los consumidores. Por último, la constante interacción entre usuarios y la inmediatez en el acceso a las plataformas facilitan la adaptación de la oferta a las necesidades reales del mercado, promoviendo así nuevas formas de consumo e incentivando la innovación en los distintos sectores económicos.

A pesar de las numerosas ventajas que ofrece la economía colaborativa, también presenta una serie de inconvenientes y desafíos que afectan tanto a los usuarios como a los actores tradicionales del mercado. Uno de los principales problemas es la aparente falta de control y regulación debido a la escasa intervención administrativa. Dado que las plataformas operan de manera digital y facilitan la interacción directa entre particulares, en muchos casos no están sujetas a las mismas normas administrativas, fiscales o de seguridad que los servicios tradicionales, por lo que generan la percepción errónea de que funcionan sin supervisión. Esta situación también puede derivar en un incumplimiento de obligaciones fiscales, ya que no siempre se establece un marco claro para la tributación de los ingresos generados a través de estos modelos.

Asimismo, la economía colaborativa puede generar situaciones de competencia desleal con los operadores tradicionales, quienes deben cumplir con regulaciones y cargas fiscales que, en muchos casos, no afectan a los prestadores de servicios en plataformas digitales. Esta desigualdad ha provocado conflictos en distintos sectores, manifestándose en protestas y reivindicaciones por parte de los afectados. En el sector del alojamiento, esta situación se manifiesta en la competencia entre los alojamientos tradicionales, como hoteles y hostales, y los prestadores particulares que ofrecen sus viviendas a través de

plataformas digitales. Mientras que los establecimientos hoteleros deben cumplir con normas estrictas en materia de licencias, seguridad, higiene y fiscalidad, muchos anfitriones en plataformas de alquiler vacacional operan sin los mismos requisitos, lo que genera una desigualdad competitiva.³¹

IV. DERECHO DE PROPIEDAD

4.1 EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

El derecho de propiedad es una institución jurídica fundamental que ha evolucionado a lo largo de la historia, adaptándose a los cambios sociales, económicos y políticos.³² En el ordenamiento jurídico español, este derecho está reconocido tanto en la CE como en el CC, regulándose sus facultades, límites y garantías

El derecho de propiedad se define en el artículo 348 del CC como “*el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*”. Esta concepción, de raíz clásica y liberal, deriva del Código Napoleónico y ha sido adoptada en distintos sistemas jurídicos europeos. No obstante, la jurisprudencia y la doctrina han ido matizando su alcance, señalando que la propiedad no es un derecho absoluto, sino que se encuentra sometido a limitaciones derivadas del interés general y de la función social³³. El artículo 33 de la CE establece en su apartado primero que “*se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia*”, si bien en su apartado segundo dispone que “*la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes*”. Esta configuración constitucional subraya que el ejercicio del derecho de propiedad debe armonizarse con las exigencias del bien común y el interés general, evitando su concepción como un derecho ilimitado.

³¹ *Id.*

³² Santaella Quintero, H., *La propiedad privada constitucional: Una teoría*, Marcial Pons, 2019.

³³ Bercovitz Rodríguez-Cano, R., “La propiedad”, en *Manual de Derecho Civil: Derechos Reales*, Bercal, S.A., 2021, pp. 153-160.

El derecho de propiedad presenta una serie de notas caracterizadoras que definen su alcance y naturaleza jurídica. Según BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, se pueden destacar cuatro características fundamentales.³⁴

La generalidad hace referencia a su amplitud en comparación con los derechos reales limitados. Mientras que ciertos derechos reales están limitados a una o varias utilidades sobre una cosa (como el usufructo, la servidumbre o el derecho de habitación), la propiedad abarca todos los usos, servicios y utilidades posibles sobre el bien, salvo las excepciones establecidas en la ley o las derivadas de derechos reales limitados a favor de terceras personas. De este modo, es como debe entenderse el derecho de gozar y disponer que se especifica en el artículo 348 CC, y no como una enumeración de facultades.

La abstracción del derecho de propiedad implica que este no se define exclusivamente por una o varias facultades específicas, sino que puede existir con cierta independencia de ellas. En otras palabras, un bien sigue siendo objeto de propiedad, aunque se encuentre gravado con un derecho real limitado de amplio alcance. Es el caso del usufructo en el que el propietario sigue ostentando la titularidad del bien, aunque sus facultades se vean reducidas a la nuda propiedad, quedando el uso y disfrute en manos del usufructuario.

La elasticidad del derecho de propiedad significa que este abarca potencialmente todas las utilidades del bien, aunque en un momento dado el propietario no pueda ejercerlas. Esto se debe a que la propiedad se adapta a las circunstancias, de manera que el titular recupera automáticamente aquellas facultades cuando desaparecen las restricciones que las limitaban. Estas limitaciones pueden derivar de disposiciones legales o de la existencia de derechos reales limitados a favor de terceras personas. Por ejemplo, *“si una carretera varía su trazado, las limitaciones establecidas por la legislación sectorial en relación con el uso de las franjas laterales por los propietarios de los terrenos colindantes también desaparecen y el principio de elasticidad hace que el propietario recupere las correspondientes utilidades”*³⁵

³⁴ *Id.*

³⁵ *Id.*

El carácter predominante unitario del derecho de propiedad significa que el derecho de propiedad es siempre el mismo, independientemente de las características del objeto sobre el que recae o la utilidad que dicho objeto tenga.

Por otro lado, el derecho de propiedad se reconoce dentro de los de derechos y libertades constitucionales, aunque no como un derecho fundamental, sino como un derecho integrado en el marco de los derechos y deberes de los ciudadanos. Esta distinción implica que su regulación debe efectuarse mediante ley, garantizando el respeto a su contenido esencial. Sin embargo, a diferencia de los derechos fundamentales, no cuenta con una protección reforzada, lo que significa que no está amparado por mecanismos específicos como el procedimiento preferente y sumario o el acceso directo al recurso de amparo constitucional.³⁶

4.2 LIMITACIONES AL DERECHO DE LA PROPIEDAD

El derecho de propiedad no es absoluto, sino que está sujeto a ciertos límites y limitaciones que restringen las facultades del propietario en función de principios de interés general y seguridad jurídica. Los límites del derecho de propiedad representan las restricciones generales e inherentes al dominio, es decir, las fronteras dentro de las cuales el titular puede ejercer sus facultades sobre el bien. Estas restricciones son aplicables de manera objetiva y no requieren un acto específico para su imposición ni una prueba concreta de su existencia, dado que forman parte del régimen ordinario de la propiedad.

Por otro lado, las limitaciones del dominio constituyen restricciones que afectan de manera específica a determinadas propiedades o propietarios, reduciendo sus facultades en situaciones particulares. A diferencia de los límites generales, estas limitaciones deben derivarse de un acto normativo o jurídico concreto y requieren prueba expresa, ya que, como principio, la propiedad se presume libre de cargas. Entre las principales limitaciones que pueden gravar un bien se encuentran los derechos reales sobre cosa ajena, la hipoteca y otros derechos de garantía; las servidumbres y las prohibiciones de disponer. La prohibición de arrendamientos en las comunidades de propietarios se configura como una forma particular de restricción al derecho de disposición del propietario, ya que le

³⁶ Memento Práctico, Francis Lefebvre. Derecho Inmobiliario, 2025

impide alquilar su vivienda en determinadas condiciones, afectando así una de las facultades esenciales de la propiedad.³⁷

Las limitaciones al derecho de propiedad tienen como finalidad reducir ciertas facultades inherentes a este derecho. Dicho de otro modo, son disposiciones legales que limitan el alcance del uso que el titular puede dar a su propiedad. Estas limitaciones resultan esenciales para garantizar que el ejercicio de este derecho no vulnere el interés colectivo ni afecte de manera indebida los derechos de otras personas.

El debate surge al cuestionarnos hasta qué punto la imposición de estas restricciones es legítima, es decir, cuándo se trata de una regulación justificada y en qué casos podríamos estar frente a una vulneración indebida de este derecho. En este sentido, La Constitución Española, en el apartado segundo del artículo 33 CE, establece que la función social de la propiedad es el criterio que marca los límites de su contenido, determinando así en qué supuestos la intervención del legislador es admisible.

Por tanto, será el legislador, concretando esa función social, el que establecerá los límites de su extensión o intensidad, así como las cargas o deberes que el propietario deberá de cumplir por razón de su titularidad y en aras del bien común. Las limitaciones al derecho de la propiedad tienen su causa en la función social pues la función social supone la subordinación del derecho de propiedad al interés general.³⁸

Para comprender el alcance de la función social del derecho de propiedad resulta relevante mencionar la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 600/2001, de 15 de junio, recurso de casación núm. 1405/1996, donde se establece que *“la función social de la propiedad no puede invocarse como un concepto abstracto o indefinido, sino que debe corresponder a una delimitación legal del contenido normal del derecho de propiedad, tal como se establece en el artículo 33.2 de la Constitución Española”*. Asimismo, conviene también mencionar lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 37/1987, de 26 de marzo, recurso núm. 685/1984 donde se establece que *“la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al*

³⁷ *Id.*

³⁸ *Id.*

mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir.”

El derecho de propiedad otorga a su titular un amplio margen de actuación sobre su inmueble, lo que incluye la facultad de arrendarlo libremente, ya sea mediante contratos de larga duración o como vivienda de uso turístico. Sin embargo, esta libertad de disposición se enfrenta a un conflicto creciente con la voluntad de muchas comunidades de propietarios de prohibir o restringir el alquiler turístico dentro de sus edificios. Este choque de intereses ha generado un intenso debate jurídico sobre los límites del derecho de propiedad y la capacidad de las comunidades de propietarios para imponer restricciones que afectan al uso de los inmuebles privados.

El Tribunal Supremo, en su reciente sentencia núm. 1233/2024, de 3 de octubre, recurso núm. 2617/2023 establece lo siguiente en relación con las limitaciones al derecho de propiedad: *“el Tribunal Constitucional ha reconocido que las restricciones legales o estatutarias al derecho de goce de los pisos en comunidades de vecinos no son, por sí mismas, contrarias al art. 33 CE, siempre que obedezcan a la función social de la propiedad privada (SSTC 301/1993, de 21 de octubre, y 28/1999, de 8 de marzo). Dentro de esta función social, es una aspiración legítima de una comunidad de propietarios la evitación de potenciales molestias para el resto de los vecinos (art. 7.2 LPH) y de posibles conflictos de convivencia entre los propietarios y los indeterminados y ocasionales usuarios de uno o varios de los departamentos.”*

Resulta también conveniente citar la Sentencia del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, donde se establece que: *“El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden 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 para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.”

V. LA PROPIEDAD HORIZONTAL

5.1 CONCEPTO Y REGULACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

La propiedad horizontal es una forma especial de dominio que permite la coexistencia de varios propietarios dentro de un mismo edificio o conjunto inmobiliario, combinando la titularidad exclusiva sobre ciertos espacios privativos con una copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble³⁹. Su regulación principal se encuentra en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH)⁴⁰, que establece el régimen jurídico aplicable a estas comunidades y determina los derechos y obligaciones de sus integrantes. El CC complementa, aunque de manera precaria, la regulación ofrecida por la LPH, pues solo le dedica un artículo, el 396 CC donde define la propiedad horizontal como un tipo de la comunidad de bienes.

Según se establece en el artículo 5 de la LPH, para que un inmueble quede sometido al régimen de propiedad horizontal, es necesario otorgar el título constitutivo, documento que define la configuración jurídica del edificio y establece los derechos y obligaciones de los propietarios. Dicho documento debe contener la descripción general del inmueble, la delimitación de los elementos privativos y comunes, la cuota de participación de cada propiedad y, en su caso, los estatutos de la comunidad.

Si bien la existencia de estatutos en una comunidad de propietarios no es obligatoria, estos pueden incorporarse al título constitutivo o establecerse posteriormente mediante acuerdo de la junta de propietarios. Su finalidad radica en la regulación de aspectos clave como el uso de los elementos comunes, las restricciones al uso privativo de las viviendas y las normas de convivencia dentro del edificio.⁴¹ Para garantizar su

³⁹ Bercovitz Rodríguez-Cano, R., “Los Conjuntos Inmobiliarios”, en *Manual de Derecho Civil: Derechos Reales*, Bercal, S.A., 2021, pp. 253-272.

⁴⁰ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Boletín Oficial del Estado, 23 de julio de 1960.

⁴¹ Bercovitz Rodríguez-Cano, R., *Op. cit*

eficacia frente a terceros, estos estatutos deben inscribirse en el Registro de la Propiedad, tal como lo establece el artículo 6 de la LPH.

Junto a los estatutos, la comunidad puede contar con un reglamento de régimen interior, cuya función es complementar la normativa establecida en los estatutos y regular cuestiones operativas dentro de la comunidad, tales como el uso de las zonas comunes, los horarios y otras restricciones específicas. A diferencia de los estatutos, el reglamento de régimen interior no requiere unanimidad para su aprobación y puede modificarse mediante mayoría simple en la junta de propietarios.

El régimen jurídico de la propiedad horizontal distingue entre los elementos privativos y los elementos comunes. Según se establece en el artículo 396 CC y el artículo 3 a) LPH, los elementos privativos se pueden definir como: *“un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado”*. En contraste, los elementos comunes engloban aquellas partes del edificio necesarias para su uso y disfrute por parte de la colectividad de propietarios. El artículo 396 CC establece con gran detalle que elementos son considerados como comunes dentro de la comunidad de propietarios: *“son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio*

privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.” No obstante, esta enumeración admite su ampliación mediante acuerdo de la comunidad de propietarios.⁴²

El funcionamiento de una comunidad de propietarios se basa en la adopción de acuerdos en junta, cuya validez depende de las mayorías exigidas en la Ley de Propiedad Horizontal. En este sentido, la normativa prevé diferentes requisitos de aprobación según la naturaleza del acuerdo. Así, la unanimidad resulta exigible para aquellas decisiones que impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, de conformidad con el artículo 17.6 de la LPH. En cambio, para la adopción de decisiones relacionadas con la gestión y mantenimiento del edificio, la ley establece el criterio de la mayoría simple, permitiendo una mayor flexibilidad en la administración de la comunidad (art. 17.7 LPH).

El control de los acuerdos adoptados por la junta de propietarios se garantiza a través del mecanismo de impugnación previsto en el artículo 18 de la LPH. Este precepto permite a los propietarios afectados recurrir judicialmente aquellos acuerdos que sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad, que ocasionen un grave perjuicio a la propia comunidad o a alguno de sus miembros, o que hayan sido adoptados con abuso de derecho.

Un aspecto relevante en la evolución del régimen de propiedad horizontal ha sido la reforma introducida por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. A través de esta norma, se modificó el artículo 17.12 de la LPH, para permitir que las comunidades de propietarios limiten o condicionen los arrendamientos turísticos mediante acuerdo adoptado por una mayoría de tres quintas partes de los propietarios que a su vez representen tres quintas partes de las cuotas de participación.

Antes de esta reforma, la adopción de una prohibición de este tipo requería la unanimidad de todos los propietarios, lo que en la práctica dificultaba su implementación. Con esta modificación, se flexibilizó la toma de decisiones dentro de las comunidades, permitiendo a los vecinos regular el uso de los inmuebles en función de los intereses colectivos. No obstante, esta prohibición no tiene efectos retroactivos, por lo que no afecta

⁴² *Id.*

a aquellos propietarios que ya ejercían el alquiler turístico antes de su aprobación siempre que cumplan con los requisitos administrativos para la explotación de la actividad.

5.2 EL ALQUILER VACACIONAL COMO ACTIVIDAD MOLESTA EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El crecimiento del alquiler turístico ha generado una transformación en el mercado inmobiliario, especialmente en las grandes ciudades y zonas de alta demanda turística. La proliferación de viviendas destinadas a esta actividad ha generado un importante impacto en la convivencia dentro de las comunidades de propietarios, donde la constante rotación de arrendatarios y la utilización intensiva de los espacios comunes han derivado en conflictos recurrentes entre vecinos. El Informe Exceltur (2015)⁴³ identifica una serie de inconvenientes que los alojamientos turísticos generan en los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal, afectando de manera directa a la convivencia vecinal. Entre las molestias más recurrentes se encuentra el aumento significativo de los niveles de ruido, lo que perturba el descanso de los residentes, problema que ha sido señalado por el 82 % de las asociaciones de vecinos consultadas. Esta situación se ve agravada por la alta rotación de inquilinos en estas viviendas, lo que provoca un uso intensivo de los elementos comunes, aumentando la necesidad de mantenimiento y limpieza, tal como ha sido reportado en el 67 % de los casos analizados.

Otro aspecto relevante que genera inquietud entre los vecinos es la sensación de inseguridad derivada del constante acceso de personas ajenas al edificio. La frecuente entrega de llaves a turistas, que desconocen las normas de la comunidad, genera incertidumbre sobre el control de acceso a las fincas y sus áreas comunes. Este factor ha sido percibido como un problema de seguridad por el 42 % de los residentes encuestados. Asimismo, la constante rotación de arrendatarios con estancias cortas contribuye al deterioro y desgaste de los espacios compartidos, lo que ha sido señalado por el 75 % de los vecinos como un factor que incrementa los problemas de mantenimiento en el inmueble. Este fenómeno ha provocado un aumento en la litigiosidad dentro de las comunidades de propietarios, que buscan mecanismos para regular o, en algunos casos,

⁴³ Exceltur, *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: Impactos y retos asociados. Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P*, 24 de junio de 2015 (disponible en <http://www.exceltur.org/monograficos8/>; última consulta: [10/02/2025])

prohibir esta modalidad de arrendamiento con el fin de preservar la tranquilidad y seguridad del edificio.

Desde un punto de vista normativo, la Ley de Propiedad Horizontal establece que los propietarios tienen la obligación de respetar las normas de convivencia y no realizar actividades que resulten molestas, insalubres, nocivas o peligrosas para el resto de los vecinos. En particular, el artículo 7.2 de la LPH contempla la acción de cesación como mecanismo para impedir aquellas actividades que, por sus características, perturben gravemente la convivencia en el edificio. La cuestión clave en este contexto, es determinar si el alquiler turístico puede considerarse una actividad molesta y, en consecuencia, ser objeto de medidas restrictivas por parte de la comunidad. Por tanto, debemos analizar si la actividad de arrendamientos turísticos puede ser considerada como dañosa, molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita, pudiendo dar lugar a la acción de cesación a la que se refiere el artículo 7.2 de la LPH.

Según el análisis realizado por GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, debemos de entender como actividad dañosa aquellas actividades que, aun contando con las autorizaciones administrativas pertinentes, pueden llegar a causar un perjuicio presente o futuro al inmueble. Este tipo de actividad implica un deterioro o menoscabo del edificio, derivado de la obligación que tienen los propietarios de hacer un uso adecuado tanto de los elementos comunes como de los privativos, según lo establecido en el artículo 9.1 a) y b) de la LPH. La particularidad de estas actividades radica en que el daño ya se ha producido o está ocurriendo desde el momento en que la actividad comienza. Esta circunstancia las diferencia de las actividades peligrosas, en las que no existe un deterioro inmediato, pero cuyo desarrollo podría generar perjuicios debido a su propia naturaleza.⁴⁴

Las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas se encuentran reguladas en el Real Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas⁴⁵. El artículo 3 del reglamento establece que *“Serán calificadas como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores,*

⁴⁴ Goñi Rodríguez de Almeida, M., “El alquiler vacacional como actividad molesta en la Comunidad de propietarios”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 765, 2021, pp. 496-512.

⁴⁵ Real Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE, 17 de enero de 1962).

nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen. Se calificarán como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana. Se aplicará la calificación de nocivas a las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola. Se consideran peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes”

Las actividades ilícitas no están definidas por la ley. Sin embargo, podríamos calificar de ilícita cualquier actividad que contravenga una norma imperativa del ordenamiento jurídico penal, administrativo o civil y que se desarrollen en el marco de la actividad de alquiler de viviendas turísticas que se encuentren sometidas a un régimen de propiedad horizontal.

Siguiendo la línea del análisis realizado por GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, podemos considerar la actividad de alojamiento turístico como una actividad molesta, e incluso dañosa, en aquellos casos en los que el deterioro del inmueble se produce desde el inicio de su explotación con este fin. No obstante, no resulta apropiado encuadrarla dentro de las actividades insalubres, dado que, por lo general, no afectan directamente a la salud humana. Del mismo modo, tampoco puede ser calificada como nociva, ya que no encaja dentro del entorno propio de la propiedad horizontal en áreas urbanas. En cuanto a las actividades peligrosas, el alojamiento turístico difícilmente puede asimilarse a las categorías contempladas en este supuesto. Por otro lado, tampoco es aplicable la calificación de actividad ilícita, puesto que, en aquellos casos en los que la normativa administrativa prohíbe expresamente este tipo de uso en inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, su ilicitud será fácilmente demostrable, lo que facilitará la interposición de la acción de cesación y la declaración de nulidad de la actividad.⁴⁶

Por tanto, de acuerdo con la jurisprudencia, según se dispone en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 379/2015, de 9 de octubre de 2015, para considerar como molesta una actividad en el seno de una comunidad de propietarios que

⁴⁶ Goñi Rodríguez de Almeida, M., *Op. Cit*

pueda dar lugar a la acción a la que se refiere el artículo 7.2 LPH, son necesarios los siguientes requisitos: “1) que se dé de una actividad, lo que supone cierta continuidad o permanencia de la realización de actos singulares (STS 22 diciembre 1970); 2) que la actividad sea incómoda, es decir, molesta para terceras personas que habiten o hayan de permanecer en algún lugar del inmueble en el que se desarrolle la actividad (SSTS 8 abril de 1965, 18 enero 1961 y 30 abril 1966), esto es, que exista un sujeto pasivo determinado al que la actividad incómoda pueda afectar, siendo éste las personas que habitan o hayan de permanecer en la misma finca y no personas indeterminadas o inconcretas (SSTS 7 octubre 1964 - y 10 abril 1967); y 3) que la molestia sea notoria y ostensible, esto es, no basta una pequeña dificultad o trastorno, sino que se exige una dosis de gravedad, una afectación de entidad a la pacífica convivencia jurídica lo que obliga a una ponderación de cada caso concreto (STS 8 abril 1965), teniendo sentado el Tribunal Supremo que la base de la notoriedad está constituida por la "evidencia y permanencia en el peligro o en la incomodidad" (S. 20 abril 1965).”

Será cuestión de analizar cada caso concreto para determinar si es posible considerar el alquiler de viviendas turísticas como actividad molesta. No obstante, son numerosos, los pronunciamientos jurisprudenciales que han considerado el alquiler de viviendas turísticas como una actividad molesta para la comunidad de propietarios. Así a modo de ejemplo podemos citar la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Granada, 14, núm. 130/2018 del 18 de septiembre donde el tribunal califica como molesta la actividad turística desarrollada en la vivienda partiendo de la premisa de que el uso de los elementos comunes de la vivienda por una alta afluencia de personas (800 personas en 2 años) supone un uso anormal de las instalaciones comunes y por tanto se considera como una actividad molesta para el resto de los vecinos del edificio.

5.3 PROHIBICIÓN DE ARRENDAMIENTOS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

El artículo 17 LPH establece los distintos acuerdos que se pueden llevar a cabo en el seno de una comunidad de propietarios sujeta al régimen de propiedad horizontal, así como las mayorías exigidas para tales acuerdos. El punto de partida de la cuestión se encuentra en el artículo 17.12 LPH, que establece: “El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra

e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”. Sin embargo, el conflicto surge al evaluar si esta norma faculta a las comunidades para imponer prohibiciones absolutas a esta actividad o si dicha decisión vulnera el derecho de propiedad de los titulares de los inmuebles.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha desempeñado un papel fundamental en la consolidación de la normativa aplicable a la prohibición del alquiler turístico en comunidades de propietarios. Las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, núm. 1233/2024, de 3 de octubre de 2024 (STS 1233/2024) y, núm. 1232/2024, de 3 de octubre de 2024 (STS 1232/2024) han establecido criterios unificados en esta materia, clarificando los requisitos para la adopción de acuerdos que restrinjan esta actividad y delimitando el alcance de la prohibición. Tras estas resoluciones existe un marco jurídico sólido que equilibra el derecho de los propietarios a explotar sus inmuebles con la capacidad de las comunidades de propietarios para regular su uso en interés de la convivencia vecinal. A continuación, se analizan las cuestiones más relevantes de ambas sentencias que resuelven el debate jurisprudencial y doctrinal sobre la prohibición del alquiler turístico.

En este sentido, el TS se centra en analizar la finalidad de la norma, es decir, la motivación que llevó al legislador a acometer la reforma del artículo 17 LPH introduciendo el subapartado 12. Para ello, recuerda las reglas de interpretación de las normas jurídicas, que según se dispone en el artículo 3.1 CC se deberá hacer “*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*”, es decir, conforme a los tradicionales criterios literal, histórico, sociológico, sistemático y teleológico. De este modo, si examinamos el preámbulo del Real Decreto 7/2019, de 1 de marzo, de medidas

urgentes en materia de vivienda se confirma que, su aprobación se debe a las dificultades que los ciudadanos encuentran para acceder a una vivienda en régimen de alquiler en aquellas ciudades con alta afluencia turística, así como el notorio incremento de las rentas a pagar por el alquiler de viviendas y consecuentemente el esfuerzo de la economía familiar para cubrir las necesidades de habitación. El TS concluye que *“la voluntad del legislador es proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para arrendamiento, con la natural repercusión sobre los precios y correlativa reducción del esfuerzo de las economías familiares. Condicionar o restringir el ejercicio de aquella actividad no soluciona, al menos, en la misma medida, la problemática de las dificultades de acceso a la vivienda, que se pretenden corregir por medio de tal disposición normativa.”*

Resulta relevante abordar el alcance de la expresión *“limitar o condicionar”* que se dispone en el artículo 17.12 LPH. Ha sido ampliamente discutido si tal expresión permite la prohibición de la actividad de las viviendas de uso turístico o, por el contrario, solo permite establecer algunos límites y condiciones, pero sin llegar a prohibir la actividad como tal. El TS establece que: *“tampoco entendemos que limitar el uso turístico no permita su prohibición, que no deja de ser una limitación, en este caso máxima, en un concreto aspecto de las facultades dominicales que corresponden a los propietarios sobre sus inmuebles, y, además, bajo el contorno delimitado por el art. 5 e) de la LAU y con las mayorías legalmente exigibles.”* y *“Si nos movemos ahora en el estricto marco de la literalidad, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, «limitar» no solo significa «poner límites a algo», sino también, «fijar la extensión que pueden tener la autoridad o los derechos y facultades de alguien». Es decir, la posibilidad de limitación conferida legalmente a las comunidades de propietarios de limitar la actividad de pisos turísticos en el inmueble puede suponer también su completa prohibición, que sería el máximo del límite.”* Por tanto, el TS resuelve esta cuestión incluyendo la prohibición del ejercicio de la actividad de alquiler de viviendas de uso turístico dentro de las opciones disponibles en el artículo 17.12 LPH.

Otra cuestión relevante, es el hecho de que se exija la doble mayoría cualificada de 3/5, en vez de la unanimidad, como se suele exigir para las modificaciones del título constitutivo. La argumentación ofrecida por el Tribunal Supremo es sencilla. El alto

tribunal argumenta que es lógico y razonable que no se exija unanimidad para la aprobación del acuerdo por el que se limita o prohíbe la actividad de viviendas turísticas, pues, en caso contrario, bastaría con el voto negativo del propietario o propietarios que pretenden ejercer dicha actividad en sus viviendas para que no fuese aprobado.

Sobre el hecho de que la facultad para prohibir las viviendas de uso turístico sea otorgada a los vecinos, el TS establece que: *“encuentra su fundamento en la consideración de que el desarrollo de una actividad de tal clase puede generar molestias y perjuicios -de ahí la posibilidad de condicionarla o restringirla que nadie cuestiona, puesto que si se tratase de una actividad meramente inocua la modificación carecería de sentido- que la realidad social constata, especialmente en zonas de mayor incidencia turística, en las que el ocio difícilmente se concilia con el descanso de los ocupantes de las viviendas con fines residenciales, que son, en su caso, quienes adoptarán el acuerdo limitativo, siempre que reúnan la mayoría cualificada de los 3/5 del número de propietarios y cuotas de participación impuesta por la ley, que respeta la regla de la proporcionalidad de la medida en cuanto a los intereses en conflicto.”*

Ahora bien, la prohibición de las viviendas turísticas no es la única solución contemplada por el legislador para solucionar el problema existente. Según se dispone en el artículo 17.12 LPH, una de las alternativas que pueden adoptar las comunidades de propietarios frente a la presencia de viviendas de uso turístico es permitir su ejercicio, pero estableciendo condiciones económicas específicas para quienes realicen esta actividad. En este sentido, se contempla la posibilidad de imponer cuotas especiales de gastos a los propietarios que destinen sus viviendas al alquiler turístico, así como el incremento de la cuota de participación en los gastos comunes del edificio para aquellas viviendas en las que se desarrolle dicha actividad.

Es importante destacar que estas medidas económicas no tienen como finalidad sancionar a los propietarios que optan por explotar su vivienda como alojamiento turístico. Por el contrario, buscan garantizar una contribución equitativa a los gastos comunes del edificio, en función del uso real que se hace de las instalaciones. Dado que las viviendas destinadas a alquiler turístico suelen generar un mayor desgaste en las zonas comunes, como ascensores, portales o sistemas de seguridad, se considera justificado que sus titulares asuman un incremento en los costes de mantenimiento. No obstante, la

normativa también establece un límite a este incremento, señalando que la subida de la cuota de participación no puede exceder el 20 % de la cantidad que el propietario ya venía abonando. Esta fórmula permite a las comunidades de propietarios regular la actividad de los alojamientos turísticos sin prohibirlos de manera absoluta, asegurando al mismo tiempo que los propietarios que desarrollan esta actividad contribuyan de manera proporcional a los gastos generados en el inmueble. De esta manera, se pretende alcanzar un equilibrio entre el derecho de los titulares a destinar su vivienda a usos turísticos y la necesidad de preservar la convivencia y el mantenimiento adecuado de las zonas comunes dentro del régimen de propiedad horizontal.

Según se dispone en el artículo 17.12 LPH, las limitaciones o condiciones que se impongan al ejercicio de viviendas de uso turístico incluyendo la prohibición de estas, no puede aplicarse con efectos retroactivos, conforme al principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la CE. Esto significa que los acuerdos adoptados por la junta de propietarios para restringir o prohibir esta actividad no pueden afectar a aquellos propietarios que ya explotaban su vivienda con fines turísticos antes de la aprobación de la medida. Así lo ha establecido el Tribunal Supremo en STS 1233/2024, en la que concluye que las limitaciones impuestas por la comunidad solo serán oponibles a partir de su adopción y, para garantizar su eficacia frente a terceros adquirentes, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad. De este modo, los titulares que ya ejercían esta actividad antes de la prohibición podrán continuar con ella, salvo que incumplan otras normativas aplicables, como las municipales o autonómicas. Con esta doctrina, el Alto Tribunal refuerza el principio de protección de derechos adquiridos, evitando que acuerdos comunitarios posteriores priven a un propietario del derecho a desarrollar una actividad que era plenamente legal en el momento en que comenzó a ejercerla.

La Ley Orgánica 1/2025, del 2 de enero de 2025, de medidas en materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, introduce modificaciones sustanciales en la LPH, reforzando la capacidad de las comunidades de propietarios para regular, condicionar e incluso prohibir el ejercicio de la actividad de arrendamiento turístico en los inmuebles sujetos a este régimen. A través de su Disposición Final Cuarta, esta norma añade un nuevo apartado 3 al artículo 7 LPH, introduce una modificación en el apartado 12 del artículo 17 e incorpora una disposición adicional segunda, con efectos directos sobre el régimen jurídico de las viviendas de uso turístico.

La creación del apartado 3 al artículo 7 LPH supone un endurecimiento de los requisitos para el ejercicio del alquiler turístico, estableciendo la necesidad de obtener la autorización expresa de la comunidad de propietarios antes de iniciar la actividad. Este cambio reconfigura el régimen vigente, ya que, hasta el momento, las comunidades solo podían limitar o prohibir el alquiler turístico mediante acuerdo de la junta de propietarios, pero no se exigía un consentimiento previo como requisito para su ejercicio. Tras la reforma, la comunidad se convierte en un personaje activo y determinante, pudiendo negar la autorización antes de que la actividad comience.

Asimismo, se establece un mecanismo de control inmediato, el presidente de la comunidad, a iniciativa propia o a solicitud de cualquier propietario u ocupante, podrá exigir la cesación inmediata de la actividad si esta no cuenta con la aprobación expresa de la junta de propietarios, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales pertinentes.

La modificación del apartado 12 del artículo 17 LPH mantiene el requisito de mayoría de tres quintas partes del total de propietarios y cuotas de participación para la adopción de acuerdos que limiten, condicionen o prohíban el arrendamiento turístico. El legislador ha querido introducir expresamente la palabra “prohibir” dentro del artículo 17.12 con el objetivo de dejar atrás las discusiones doctrinales y jurisprudenciales sobre la posibilidad de prohibir la actividad de viviendas turísticas.

Por último, la nueva disposición adicional segunda establece un régimen de protección para los propietarios que ya ejercían la actividad de arrendamiento turístico antes de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025. En virtud de esta disposición, podrán seguir ejerciendo la actividad bajo las condiciones y requisitos previamente establecidos en la normativa sectorial turística, garantizando así el respeto al principio de seguridad jurídica y evitando la aplicación retroactiva de las nuevas restricciones.

La vía utilizada para su introducción legislativa resulta, cuanto menos, cuestionable. La Ley Orgánica 1/2025, cuyo objeto principal es la mejora de la eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha sido empleada como vehículo normativo para introducir una reforma que afecta a la legislación de propiedad horizontal y al régimen de viviendas de uso turístico. Este tipo de prácticas legislativas, conocidas como "leyes ómnibus" generan

incertidumbre y menoscaban la transparencia normativa, al incluir en una norma con un propósito determinado (la eficiencia judicial) reformas que afectan a otros ámbitos del ordenamiento jurídico sin una relación directa con el objeto central de la ley. En un Estado de derecho, la claridad y la coherencia normativa son esenciales para garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos.

La reforma introducida por la Ley Orgánica 1/2025 representa un cambio significativo en el régimen jurídico del alquiler turístico dentro de la propiedad horizontal, otorgando mayor poder de control a las comunidades de propietarios y estableciendo nuevas restricciones para su ejercicio. No obstante, la forma en que ha sido aprobada genera dudas sobre la técnica legislativa utilizada y evidencia la necesidad de un mayor rigor normativo y una tramitación legislativa más transparente, especialmente en materias que tienen un impacto directo en la economía y el derecho de propiedad.

VI. CONCLUSIONES

6.1 EL AUGE DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y SU IMPACTO EN LAS GRANDES CAPITALES: RETOS Y CONSECUENCIAS.

En las últimas décadas, el turismo urbano ha experimentado un crecimiento sin precedentes. Ciudades como Londres, París, Roma, Barcelona y Madrid han visto cómo el número de visitantes internacionales se ha disparado, superando en algunos casos la población residente. Este fenómeno ha propiciado el auge de los apartamentos turísticos, una modalidad de alojamiento que, si bien ha dinamizado la economía local, también ha generado una serie de retos y consecuencias que es necesario abordar.

La proliferación de apartamentos turísticos ha tenido un efecto directo en el mercado inmobiliario de las grandes capitales. La posibilidad de obtener mayores beneficios a través del alquiler vacacional ha llevado a muchos propietarios a destinar sus inmuebles a este fin, reduciendo la oferta de viviendas disponibles para alquiler residencial. Esta disminución de la oferta, sumada a una demanda constante o creciente,

ha contribuido al incremento de los precios de alquiler, dificultando el acceso a la vivienda para los residentes locales.

Además, en ciudades como Barcelona, se han observado inversiones inmobiliarias orientadas a adquirir propiedades con el objetivo de transformarlas en alojamientos turísticos, lo que ha intensificado aún más la presión sobre el mercado inmobiliario.

El desplazamiento de residentes locales debido al encarecimiento de los alquileres ha provocado fenómenos de gentrificación en diversos barrios de las grandes ciudades. Zonas que tradicionalmente albergaban a comunidades locales han sido transformadas para adaptarse a las necesidades y preferencias de los turistas, alterando el tejido social y la identidad cultural de estos barrios.

Asimismo, el aumento de apartamentos turísticos ha generado problemas de convivencia entre turistas y residentes, así como una sobrecarga en las infraestructuras urbanas. Servicios básicos como el transporte público, la gestión de residuos y el suministro de agua se han visto sometidos a una presión adicional, afectando la calidad de vida de los habitantes.

Ante esta situación, las autoridades locales y nacionales han implementado diversas medidas para regular el alquiler vacacional. Por ejemplo, en Barcelona, se ha decidido cancelar todas las licencias de alquiler turístico a partir de 2028, medida que ha generado controversia y acciones legales por parte de los propietarios afectados.

El auge de los apartamentos turísticos en las grandes capitales ha generado beneficios económicos indudables, pero también ha planteado retos significativos en términos de acceso a la vivienda, cohesión social y sostenibilidad urbana. Es fundamental que las políticas públicas encuentren un equilibrio entre el fomento del turismo y la protección de los derechos e intereses de los residentes, garantizando así un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

6.2 NECESIDAD DE UNA LEGISLACIÓN UNITARIA A NIVEL ESTATAL COMO GUÍA PARA LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

La regulación de las viviendas de uso turístico en España ha estado marcada por una fragmentación normativa significativa, derivada del reparto competencial entre el Estado y las comunidades autónomas. Esta dualidad ha dado lugar a un mosaico normativo donde cada comunidad autónoma ha desarrollado su propia regulación, generando desigualdades entre territorios y dificultades para los operadores y propietarios de viviendas destinadas al alquiler turístico.

Uno de los principales problemas que plantea esta diversidad regulatoria es la inseguridad jurídica para los propietarios, inversores y plataformas de alquiler, quienes se enfrentan a normativas dispares en función del municipio o la comunidad autónoma en la que se ubiquen.

En este contexto, podría resultar conveniente una armonización de la legislación para que existan unas bases comunes para la regulación del alquiler turístico, garantizando criterios homogéneos y evitando la dispersión normativa. No se trata de suprimir la competencia autonómica en materia de turismo, sino de establecer un marco orientador, con principios básicos de regulación aplicables a todo el territorio nacional. Entre estos principios, podrían incluirse criterios uniformes sobre requisitos de habitabilidad, seguridad, límites de ocupación, inscripción en registros oficiales y régimen sancionador para quienes operen fuera de la legalidad.

Además, la ausencia de una legislación estatal clara ha llevado a un incremento de la litigiosidad en esta materia. El Tribunal Supremo y los Tribunales Superiores de Justicia autonómicos han tenido que resolver múltiples controversias relacionadas con la compatibilidad del alquiler turístico con el régimen de propiedad horizontal, la legalidad de las restricciones impuestas por los ayuntamientos o la validez de acuerdos comunitarios para prohibir este tipo de actividad. Una armonización en este ámbito contribuiría a reducir estos conflictos y ofrecería un marco más estable y predecible tanto para los propietarios como para las administraciones públicas.

Por otro lado, permitiría un mayor control sobre el impacto del alquiler turístico en el mercado inmobiliario. Actualmente, la proliferación de viviendas turísticas ha sido señalada como un factor que contribuye al incremento de los precios de alquiler residencial, especialmente en zonas con alta demanda turística. Una regulación

armonizada podría servir para establecer mecanismos de control y equilibrio, y evitar que la especulación inmobiliaria afecte negativamente al derecho a la vivienda de los residentes permanentes.

6.3 PROHIBICIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. ¿LESIONAN EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS VECINOS?

El derecho de propiedad ha sido tradicionalmente concebido como uno de los pilares esenciales del ordenamiento jurídico español, amparado por el artículo 33 de la CE y regulado de manera detallada en el CC. No obstante, este derecho no se configura como un poder absoluto e incondicionado, sino que se halla sometido a limitaciones derivadas de su función social, también prevista en la Constitución, así como a las normas específicas que rigen la convivencia en comunidades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Desde esta perspectiva, la posibilidad de que una comunidad de propietarios acuerde, mediante la mayoría legalmente exigida, la prohibición del uso turístico de las viviendas no supone una lesión ilegítima del derecho de propiedad. Muy al contrario, constituye una manifestación legítima del ejercicio colectivo de dicho derecho cuando su desarrollo en determinadas condiciones pone en riesgo la convivencia vecinal, el descanso de los residentes o el mantenimiento adecuado de los espacios comunes.

La interpretación llevada a cabo por el Tribunal Supremo resulta plenamente coherente con la configuración actual del derecho de propiedad, que debe ejercerse de manera compatible con los derechos de los demás vecinos y con el uso colectivo del inmueble. El propietario conserva todas las facultades dominicales que no hayan sido expresamente limitadas por un acuerdo válido, adoptado por la comunidad en los términos previstos en la LPH. En este contexto, limitar el uso turístico de un inmueble cuando existen razones objetivas que lo justifiquen, como el ruido constante, la inseguridad o el uso intensivo de zonas comunes, es no solo jurídicamente legítimo, sino también socialmente necesario para proteger la finalidad residencial de muchos edificios.

Ahora bien, esta facultad de prohibición no puede ejercerse de manera arbitraria. Es imprescindible que se respeten los principios de legalidad, proporcionalidad y

seguridad jurídica, lo que implica que la prohibición se adopte válidamente, que se inscriba en el Registro de la Propiedad si se quiere hacer valer frente a terceros, y que no tenga efectos retroactivos

No obstante, resulta comprensible que, desde una perspectiva vinculada a intereses de inversión inmobiliaria, muchos propietarios e inversores perciban estas medidas como una injerencia directa en sus expectativas económicas. No cabe duda de que la limitación del uso turístico de las viviendas puede tener un impacto negativo sobre la rentabilidad esperada de ciertos activos inmobiliarios, especialmente en aquellas zonas de alta demanda turística. Ahora bien, más que una confrontación entre derechos se trata de una tensión entre distintas interpretaciones del uso legítimo de la propiedad. En este sentido, no debería bastar únicamente con el cumplimiento de los requisitos de mayoría exigidos por la ley; sería deseable que toda medida prohibitiva fuera precedida por una justificación objetiva y concreta, basada en antecedentes que acrediten la existencia de problemas reales derivados del uso turístico. Si las comunidades actúan con transparencia, proporcionalidad y motivación suficiente, resultará posible alcanzar soluciones equilibradas que hagan compatibles los intereses particulares con el bienestar colectivo.

VII. BIBLIOGRAFÍA

Legislación

Código Civil. Boletín Oficial del Estado, 24 de julio de 1889.

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

Decreto 1/2023, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón. Boletín Oficial de Aragón, 18 de enero de 2023.

Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se aprueba el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, 8 de febrero de 2021.

Decreto 113/2015, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Boletín Oficial de Canarias, 27 de mayo de 2015.

Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia. Boletín Oficial de la Región de Murcia, 19 de octubre de 2019.

Decreto 28/2016, sobre viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 11 de febrero de 2016.

Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, 31 de julio de 2014.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Boletín Oficial del Estado, 23 de julio de 1960.

Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears. Boletín Oficial del Estado, 8 *de agosto de 2012*.

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Boletín Oficial del Estado, 3 de enero de 2025.

Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Boletín Oficial del Estado, *24 de diciembre de 2024*.

Real Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Boletín Oficial del Estado, 17 de enero de 1962.

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

Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724. Diario Oficial de la Unión Europea, *29 de abril de 2024*.

Jurisprudencia

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 379/2015, de 9 de octubre de 2015

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta, núm. 305/2005, de 18 de mayo de 2005.

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Granada, 14, núm. 130/2018 del 18 de septiembre de 2018

Sentencia del Tribunal Constitucional, núm. 37/1987, de 26 de marzo de 1987.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, núm. 1232/2024, de 3 de octubre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, núm. 1232/2024, de 3 de octubre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, núm. 1233/2024, de 3 de octubre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, núm. 1233/2024, de 3 de octubre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, núm. 1671/2023, de 29 de noviembre de 2023.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, núm. 600/2001, de 15 de junio de 2001.

Obras doctrinales y recursos de internet

Alonso-Pesquera Álvarez, T. (2022). Derecho, economía colaborativa y nuevos modelos de negocio. En E. Ortega Burgos (Coord.), *Nuevas tecnologías*. Tirant lo Blanch. <http://www.tirantonline.com>

Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (2021). La propiedad. En *Manual de Derecho Civil: Derechos Reales* (pp. 153–160). Bercal.

Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (2021). Los conjuntos inmobiliarios. En *Manual de Derecho Civil: Derechos Reales* (pp. 253–272). Bercal.

Botello Hermosa, J. M. (2016). El controvertido apartado e) del artículo 5 de la LAU. Una exclusión condicionada. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (766), 821–843.

- Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. (2016). *Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*. <https://www.cnmc.es>
- Exceltur. (2015, 24 de junio). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: Impactos y retos asociados. Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P*. <http://www.exceltur.org/monograficos8/>
- Gómez Zamora, L. J. (2019). *100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda* (TOL7.692.805). Tirant lo Blanch. <http://www.tirantonline.com>
- Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2021). El alquiler vacacional como actividad molesta en la Comunidad de propietarios. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (765), 496–512.
- Mariño Pardo, F. (2013). *El contrato de arrendamiento*. <https://www.franciscomarinpardo.es/mis-temas/24-civil-obligaciones-y-contratos/70-tema-75-el-contrato-de-arrendamiento>
- Memento Práctico, Francis Lefebvre. Derecho Inmobiliario, 2025
- Meoro, C. (2007). *Arrendamientos urbanos: Comentarios, jurisprudencia y formularios* (Tomo I). Tirant lo Blanch. <http://www.tirantonline.com>
- Montero Pascual, J. J. (2017). La regulación de la economía colaborativa. En *La regulación de la economía colaborativa: Airbnb, BlaBlaCar, Uber y otras plataformas*. Tirant lo Blanch. <http://www.tirantonline.com>
- Noriega Rodríguez, L. (2022). Análisis de la normativa sectorial de arrendamientos de vivienda de uso turístico. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (791), 1493–1544.

Pérez Pérez, J. A. (2019). *100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda* (TOL7.692.802). Tirant lo Blanch. <http://www.tirantonline.com>

Santaella Quintero, H. (2019). *La propiedad privada constitucional: Una teoría*. Marcial Pons.