



Alquiler turístico. Posibilidad de prohibir el alquiler vacacional. Mayorías necesarias para adopción de acuerdos de limitación

María José Hernández Rodríguez

Juez sustituta. Juzgados de Alicante

majohernandez8@gmail.com | <https://orcid.org/0000-0003-2207-3377>

Extracto

El presente artículo trata de poner sobre la mesa la realidad actual que afecta a los propietarios de viviendas que, en régimen de propiedad horizontal, comparten cotitularidad con inmuebles que se destinan por sus dueños al llamado alquiler vacacional, con la dificultad de compatibilizar los distintos intereses y necesidades de unos y otros, analizando la legislación y jurisprudencia existente sobre la materia, para llegar a una serie de propuestas sobre medidas, actuaciones y posibles soluciones que se ofrecen a tal conflicto.

Palabras clave: alquiler vacacional; acuerdos; mayoría necesaria; prohibición; normativa; Comunidad Valenciana.

Fecha de entrada: 03-04-2022 / Fecha de aceptación: 04-05-2022

Cómo citar: Hernández Rodríguez, M.^a J. (2022). Alquiler turístico. Posibilidad de prohibir el alquiler vacacional. Mayorías necesarias para adopción de acuerdos de limitación. *Revista CEFLegal*, 258, 39-52.



Tourist rental. Possibility of prohibiting tourist rentals. Majorities necessary for adoption of limitation agreements

María José Hernández Rodríguez

Abstract

This article tries to put on the table the current reality that affects homeowners who, under the horizontal property regime, share co-ownership with properties that are used by their owners for the so-called vacation rental, with the difficulty of reconciling the different interest, and needs of each other, analyzing the existing legislation and jurisprudence on the matter, to arrive at a series of proposals on measures, actions and possible solutions that are offered to such conflict.

Keywords: vacation rental; agreements; majority required; ban; Valencian Community; regulations.

Citation: Hernández Rodríguez, M.^a J. (2022). Alquiler turístico. Posibilidad de prohibir el alquiler vacacional. Mayorías necesarias para adopción de acuerdos de limitación. *Revista CEFLegal*, 258, 39-52.



Sumario

1. Introducción
2. Normativa sobre alquiler vacacional
3. Mayorías necesarias para adopción de acuerdos de regulación y limitación del alquiler vacacional
4. Jurisprudencia sobre alquiler vacacional
 - 4.1. Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5.^a, de 29 de septiembre de 2021
 - 4.2. Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, Sección 2.^a, de 4 de junio de 2021
 - 4.3. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 1.^a, núm. 708/2017, de 27 de diciembre
 - 4.4. Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5.^a, núm. 72/2015, de 12 de marzo
5. Propuesta de normas de regulación, control y limitación del alquiler vacacional. (Acuerdos adoptados por mayoría de 3/5 de cuotas de participación)
6. Conclusiones



1. Introducción

En la actualidad, cada vez más propietarios quieren destinar sus viviendas al alquiler vacacional o turístico, lo que conlleva que, sobre todo en aquellas zonas costeras que son destinos turísticos en nuestro país, se presente una gran problemática con el resto de vecinos propietarios, que destinan sus viviendas a uso exclusivamente residencial.

Esta nueva situación no existía hace unos años en nuestro país, y las complejas relaciones vecinales hacen que dicho contexto sea idóneo para generar conflictos y malestar, especialmente entre los vecinos que residen de forma permanente en la vivienda, lo que conlleva que las comunidades de propietarios se planteen prohibir o limitar el alquiler vacacional de las viviendas que integran la comunidad.

2. Normativa sobre alquiler vacacional

En primer lugar, conviene señalar que el alquiler vacacional, propiamente dicho, está excluido de la aplicación de la Ley de arrendamientos urbanos, que en su artículo 5 apartado e), al tratarse de una actividad económica, dispone lo siguiente:

- e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediata, 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 derivado de su normativa sectorial turística.

Por lo que la regulación del alquiler vacacional pasa a ser competencia de las comunidades autónomas, y cada una de ellas ha elaborado su propia ley de alquiler vacacional.

Ahora bien, la Ley de propiedad horizontal (LPH), tras su reforma por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, al introducir el nuevo apartado 12 en el artículo 17 de la ley, referido a los acuerdos para la limitación del uso como vivienda turística, ha reducido el *quorum* necesario para modificar el título constitutivo de propiedad horizontal o los estatutos, en los casos en que se acuerde la limitación del ejercicio de la actividad turística. Así, el artículo 17, apartado 12, de la LPH establece lo siguiente:

El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que 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 %.

No obstante, el alquiler vacacional de una vivienda en un edificio de propiedad horizontal que conlleve una serie de actividades molestas, insalubres, peligrosas, nocivas o ilícitas no tienen por qué ser toleradas por el resto de vecinos de la comunidad, pudiéndoles poner fin, en términos generales, conforme establece el artículo 7.2 de la LPH; al igual que si la comunidad tiene prohibido el alquiler vacacional en sus estatutos y un propietario destina su vivienda a tal fin, el artículo dispone que

al propietario y ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, el Juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia.

Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

Dependiendo además de la comunidad autónoma donde se encuentre la vivienda destinada a alquiler vacacional, serán necesarios una serie de requisitos que se tendrán que llevar a cabo en relación con la comunidad de propietarios.

Por regla general, el propietario que desee formalizar un contrato bajo la figura de alquiler vacacional deberá haber cumplimentado el registro correspondiente de su actividad en las dependencias habilitadas por su comunidad autónoma, o ayuntamiento, a fin de llevar a cabo su declaración administrativa de actividad de alquiler vacacional.

En caso de no cumplimentar este requisito se faculta a la comunidad de propietarios para llevar a cabo, por medio de su presidente o administrador de fincas colegiado, la puesta en conocimiento ante el organismo competente del incumplimiento de esta obligación administrativa a los efectos sancionadores procedentes.

3. Mayorías necesarias para adopción de acuerdos de regulación y limitación del alquiler vacacional

En primer lugar, existe la posibilidad de prohibición del alquiler vacacional si dicha cláusula hubiera sido impuesta por el promotor en el momento de constituirse la comunidad, si bien, al tratarse de una cuestión bastante novedosa, no existe por regla general esa cláusula impuesta por el promotor, sobre todo en viviendas que ya cuenten con unos años de antigüedad, o, en su caso, mediante acuerdo adoptado por unanimidad en junta de propietarios, con modificación de los estatutos de la comunidad e inscripción en el Registro de la Propiedad. No tendrá efecto retroactivo, de modo que no afectaría, exclusivamente, a quien ya viniera ejerciendo la actividad de forma legal, con las autorizaciones administrativas y la vivienda inscrita en el registro de turismo, por lo que una vez adoptado el acuerdo por unanimidad con modificación de los estatutos, se hace necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad, dado que entonces el acuerdo solo vincularía a los vecinos, no a los terceros adquirentes de nuevas viviendas, que podrían alegar el desconocimiento del acuerdo y que por tanto no les vincularía.

Ahora bien, esta opción resulta casi del todo punto inviable, dado que se requerirá también el consentimiento del dueño de la vivienda que pretende destinarla al alojamiento turístico, quien siempre se opondrá a que no se pueda destinar su vivienda al alquiler vacacional.

Una segunda opción, más viable jurídicamente, es la posibilidad de regulación del alquiler vacacional, con establecimiento de normas de control y limitación; acuerdo que debe adoptarse en junta de propietarios por mayoría de 3/5 (votos y coeficientes de participación).

En ambos casos, los propietarios que no se hallen al corriente en el pago de las cuotas y derramas no podrán ejercer el derecho de voto.

Así, podrá aprobarse por la junta de propietarios por el mismo *quorum* de 3/5 del artículo 17.12 de la LPH, con voto presunto del ausente, que todo propietario que desee formalizar un contrato bajo la figura de alquiler vacacional deba pagar a la comunidad de propietarios cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, que no podrá exceder del 20 %, según el artículo 17.12 de la LPH, que lo establece con claridad, lo que supone una compensación comunitaria, según se aprobó en la reforma de la LPH.

Si se tratara de un alquiler vacacional esporádico en el mes en que lo lleve a cabo, le será repercutido en su cuota el incremento de ese 20 % sobre lo que pague.

4. Jurisprudencia sobre alquiler vacacional

Existen sentencias dictadas por juzgados y tribunales en las que se prohíbe el alquiler vacacional, condenando al cese definitivo del mismo, si bien porque ello se justifica en atención al interés general de la comunidad y por contravención de lo dispuesto en el artículo 7.2 de la LPH.

4.1. Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5.^a, de 29 de septiembre de 2021

Atendiendo a ello, está claro que los pisos de uso turístico, ni están destinados a vivienda del titular del propietario, ni a arrendamiento en el sentido de lo que la LAU entiende que es un arrendamiento, es decir, para vivienda de un tercero con finalidad de permanencia, de tal forma que los pisos de uso turístico se identifican con lo que se viene entendiendo por un hospedaje, cual es el alojamiento de terceros, a cambio de un precio, sin la voluntad de permanencia, por lo que el alquiler efectuado por el propietario demandado de uso turístico o vacacional con servicio de limpieza incluido, sí entra dentro de la regulación del Decreto del Consell 92/2009, y podemos considerar que sí se encuentra prohibida en el precepto

17 y 20 de los Estatutos de la comunidad, pues como argumenta la resolución de instancia cuando fueron redactados en 1980, no existían los alquileres turísticos en España, y el «título constitutivo ha de interpretarse en base al principio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil de la realidad social del tiempo en que hayan de ser aplicadas, considerando que el alquiler turístico se subsume en las prohibiciones establecidas en dichos artículos».

En un supuesto similar se pronuncia la SAP de Madrid de 5 de mayo de 2021.

Por otro lado, nadie discute que el derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido en el art. 33 de la CE, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente, pero ello no quiere decir que aquella no esté sometida, en el ámbito de la propiedad horizontal, a las limitaciones o prohibiciones que en general atienden al interés general de la comunidad. En esta idea la STS de 5 de mayo de 2015 sobre que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible, el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atienden al interés general de la comunidad.

Además de lo expuesto, el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, por lo que, además de que el régimen de cesión del uso del apartamento está calificado como apartamento turístico, esa actividad que en él se desarrolla resulta molesta o incómoda para el resto de propietarios, pues hay que disciplinar la vida de la comunidad en aras de asegurar que el derecho propio de un comunero (el uso y disfrute de la cosa como manifestación del dominio) no se traduzca en perjuicio ajeno ni en menoscabo del conjunto. Por tanto, actividad incómoda es aquella que provoca molestias a los demás integrantes de la Comunidad, incluyendo conductas de todo tipo que privan o dificultan a los demás del normal y adecuado uso y disfrute de la cosa o derecho. Y así, el Tribunal Supremo ha conceptualizado así las reuniones numerosas y bulliciosas que ocasionen molestias que exceden de la convivencia en un edificio en régimen de propiedad horizontal, así como las actividades ruidosas que se desarrollan a altas horas de la noche por los ocupantes del inmueble y el desorden del horario en entradas y salidas de los mismos.

Esta sentencia, dictada por la Audiencia Provincial de Alicante, prohíbe y condena al cese del alquiler vacacional, atendiendo al interés general de la comunidad y en contravención a lo dispuesto en el artículo 7.2 de la LPH, ya que al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, por lo que, si el alquiler vacacional resulta molesto e incómoda al resto de propietarios, puede provocar el cese de dicha actividad, en aras de asegurar que el derecho propio de un comunero no se traduzca en perjuicio ajeno ni en menoscabo del conjunto.

4.2. Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, Sección 2.^a, de 4 de junio de 2021

Entendemos que la actividad turística desarrollada en el piso de autos es una actividad mercantil que altera el principio de residencia familiar y, por tanto, no permitida en los estatutos de la comunidad de propietarios demandante. No cabe asimilar la actividad de piso turístico, que se asemeja más a una relación de hospedaje propia de un hotel o una pensión, que no condiciona en modo alguno el hospedaje a que los usuarios integren un grupo familiar, pudiendo limitarse el uso de vivienda a un solo día, a una relación de inquilinato sujeta a la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la que existe una residencia con cierta vocación de continuidad y permanencia. De hecho, las viviendas que se arriendan para uso turístico quedan fuera del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por último, consideramos que la aplicación de los criterios seguidos en la STS 2018, de 15 de junio, no llevan a la conclusión mantenida por la sentencia de instancia. Como indica esta sentencia, es posible y aceptable establecer limitaciones consistentes en la prohibición de realizar determinadas actividades en el inmueble, siempre y cuando consten de manera expresa, lo que entendemos que sucede en el caso presente, al establecer la regla estatutaria de manera específica que el destino de las viviendas será exclusivamente residencia familiar y excluir el desarrollo de cualquier actividad que altere ese destino, sin que ello suponga una interpretación extensiva de la misma, pues resulta encuadrable en sus términos (la actividad mercantil que se desarrolla en la vivienda no constituye un alquiler y altera la consideración de las viviendas como residencias familiares) y, por tanto, no es preciso que se mencione expresamente como actividad excluida de uso turístico, máxime cuando la misma era inexistente en el momento en que todos los copropietarios por unanimidad decidieron establecer la prohibición.

Como vemos en esta sentencia es posible establecer una regla estatutaria en el título constitutivo de la comunidad, donde se mencione expresamente que el destino de las viviendas sea exclusivamente de residencia familiar, y con ello se excluya el desarrollo de cualquier actividad que altere ese destino, sin que sea necesario mencionar la prohibición del alquiler vacacional o turístico, puesto que dicha actividad no constituye un alquiler y alteraría por tanto la consideración de las viviendas como residencias familiares.

4.3. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 1.^a, núm. 708/2017, de 27 de diciembre

La actividad consistente en la existencia de viviendas de uso turístico no se puede conceptualizar como actividad ilícita, ni va contra las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, ni es abstracto, una actividad que suponga un daño o peligro

para el edificio. Tampoco la actividad *per se* y en abstracto supone un daño o peligro para el edificio, en la medida en que el uso intensivo de los elementos comunitarios por el trasiego de los ocupantes no es exclusivo de este tipo de actividad, sino de otras, como despachos profesionales. No se puede concluir, en abstracto, que la existencia de viviendas de uso turístico suponga actividad contraria a la convivencia normal en la comunidad, sino que es necesario que el uso que se haga pueda tildarse de anómalo o antisocial, como consecuencia de una serie de conductas o actuaciones que merezcan la consideración de incívicas, análisis que deberá realizarse caso por caso. Al respecto de lo que deba entenderse por conductas o actividades incívicas, se establece la necesidad de que las actividades que se emprendan en los elementos privativos por sus propietarios o por quienes de ellos traen causa se desarrollen dentro de los límites de la normalidad del uso y tolerabilidad por los restantes vecinos, atendidas las condiciones de lugar y la naturaleza de los inmuebles de acuerdo con las normas de la buena fe. Ciertamente, como indica la STSJC de 17/2012 de 20 de febrero (RJ 2012, 10019), la calificación de una concreta actividad como molesta y contraria a la normal convivencia de la comunidad puede dar lugar por su carácter de concepto jurídico indeterminado a un amplio abanico de posibilidades lo que deviene en una cuestión casuística que deberá ser resuelta conforme a las circunstancias de cada caso concreto, debiendo entenderse como «normal convivencia» aquella que se produce en circunstancias estándares o que se ajusta a las normas o reglas de conducta predeterminadas o fijadas de antemano. Dicha sentencia, en relación con actividades de tipo turístico, ya determinó que lo sancionable era el anómalo y antisocial ejercicio del derecho, revelado por una serie de conductas incívicas continuadas y graves (mal uso continuo del ascensor, reiterados ruidos y fiestas nocturnas, actos de vandalismo, suciedad en los rellanos con restos de comida, botellas, preservativos y robos).

Como vemos, el alquiler vacacional no constituye *per se* una actividad ilícita, ni va contra las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, por la que el resto de comuneros puedan de manera automática solicitar el cese y la prohibición del alquiler turístico, sino que habrá que estar al caso concreto, debiendo el resto de propietarios acreditar que el alquiler vacacional altera la convivencia normal de la comunidad, por una serie de conductas incívicas, continuadas y graves.

4.4. Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5.^a, núm. 72/2015, de 12 de marzo

Los alquileres turísticos constituyen un régimen que, en principio, no vulnera la esencia del régimen comunitario, pues se trata de unos arrendamientos por corto espacio de tiempo cuya concertación esta dentro del poder de disposición del derecho de propiedad, no existiendo base en la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la Ley de Propiedad Horizontal ni en el Código Civil para entender prohibida la

posibilidad de arrendar una vivienda por un periodo corto o largo, sin perjuicio de las normas existentes sobre duración mínima en casos normales.

Como vemos en esta sentencia, los alquileres turísticos o vacacionales no vulneran la esencia del régimen de propietarios, por lo que no es posible, de forma generalizada, la adopción de acuerdos en junta de propietarios, por la que se fije una prohibición del destino que un comunero quiera darle a su inmueble, en una concreta modalidad arrendaticia, como es el alquiler vacacional.

5. Propuesta de normas de regulación, control y limitación del alquiler vacacional. (Acuerdos adoptados por mayoría de 3/5 de cuotas de participación)

1. Preceptiva comunicación e inscripción en el Registro de Turismo de la Generalitat Valenciana de la vivienda como turística o vacacional, con obtención de las autorizaciones y licencias administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad, que deberá acreditar ante la comunidad, aportando la oportuna justificación documental a la Administración.
2. Obtenida en su caso las autorizaciones administrativas pertinentes, en el desarrollo de la actividad de alquiler vacacional deberán observarse por la propiedad de la vivienda o empresa gestora de la misma las siguientes normas y reglas:
 - a) Contratación de un seguro de responsabilidad civil, por los daños que puedan causar los inquilinos a la comunidad de propietarios, con una cobertura mínima acordada en junta, siendo en todo caso el propietario responsable solidario de tales daños junto a sus inquilinos.
 - b) El propietario de la vivienda afectada deberá hallarse al corriente en el pago de los gastos comunes de mantenimiento y derramas aprobadas por la comunidad, como requisito imprescindible para poder desarrollar esta actividad.
 - c) Además, se podrá establecer un incremento en su caso del 20 % en la contribución a los gastos comunes y extraordinarios del componente-vivienda destinado al alquiler vacacional (art. 2.3 RDL 7/2019 y art. 17.12 LPH).
 - d) Obligación de entregar a los inquilinos un pliego informativo con las normas de régimen interior de la comunidad (horario de piscina, prohibición de fiestas, etc.) con la expresa advertencia de desalojo de la vivienda en caso de incumplimiento.
 - e) Se podrá establecer una limitación mínima acordada en junta del periodo de alquiler, por inquilino y familia.

- f) El número máximo de ocupantes de la vivienda también se podrá limitar en la junta de propietarios y no sobrepasar en su caso el límite acordado.
3. En caso de incumplimiento de una cualquiera de estas normas, se formalizará inmediata denuncia ante la Policía y ante el Departamento de Inspección Turística de la Generalitat, para la apertura del correspondiente expediente sancionador.
 4. Y, de persistir dicho incumplimiento y, en todo caso, cuando el desarrollo del alquiler vacacional se convierta en una actividad molesta para la comunidad o sus vecinos, se procederá conforme al artículo 7.2 de la LPH, esto es, ejercitando las acciones judiciales pertinentes, con el objeto de condenar al cese definitivo de dicha actividad, y en su caso para privar del uso de la vivienda a su propietario, si persistiere en su conducta, hasta por un plazo de tres años.
 5. Es posible y aceptable establecer limitaciones consistentes en la prohibición de realizar determinadas actividades en el inmueble siempre y cuando conste de manera expresa en los estatutos, cuando de manera específica se haga constar que el destino de las viviendas será exclusivamente de residencia familiar y excluya cualquier otra actividad que altere ese destino, sin que ello suponga una interpretación extensiva, puesto que el alquiler vacacional no constituye un alquiler y altera la consideración de viviendas como residencias familiares, tratándose más bien de un hospedaje o actividad mercantil, por lo que no sería en este caso necesario que se mencionara expresamente en los estatutos, al contemplar estos el destino exclusivo de residencia familiar de las viviendas, máxime cuando esta actividad en la mayoría de los casos era inexistente cuando se redactaron los estatutos, y se decidió establecer esta prohibición.

6. Conclusiones

Las juntas de propietarios no pueden prohibir sin justa causa el arrendamiento turístico. Únicamente podrán limitar esta actividad en los términos de la regulación legal de esta actividad que exista en cada ámbito territorial; acuerdos adoptados por mayoría de 3/5 de cuotas de participación.

Ahora bien, cuando el desarrollo del alquiler vacacional se convierta en una actividad molesta para la comunidad o sus vecinos, se procederá conforme al artículo 7.2 de la LPH, esto es, ejercitando las acciones judiciales pertinentes, con el objeto de condenar al cese definitivo de dicha actividad, acreditando que el alquiler vacacional altera la convivencia normal de la comunidad, por una serie de conductas incívicas, continuadas y graves.

Es también posible y aceptable establecer limitaciones para realizar determinadas actividades en el inmueble siempre y cuando conste de manera expresa en los estatutos y, de manera específica, se haga constar que el destino de las viviendas será exclusivamente de residencia familiar, y excluya cualquier otra actividad que altere ese destino.

En definitiva, tal y como se recoge en el artículo de la *Revista de Derecho Inmobiliario*, de 1 de julio de 2019, n.º 76 –encuesta realizada entre diversos juristas– hemos de concluir, con apoyo en la posición mayoritaria de la doctrina, que no se puede prohibir sin justa causa el alquiler vacacional en junta de propietarios por mayoría de 3/5:

La reforma de la LPH por Real Decreto 7/2019 no permite la prohibición por la junta del alquiler vacacional por 3/5. Solo regularlo:

1. La actividad a que se refiere la letra e) del art. 5 LAU no puede ser «prohibida» o eliminada por la comunidad de propietarios si alcanza la mayoría referida de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación y sí tan solo limitada o condicionada o, si se quiere, restringida.

2. La comunidad no podrá impedir que un comunero pueda ejercer la actividad indicada en una finca de su propiedad, ni suprimir su derecho a hacerlo aunque, como se dice, sí podrá establecer los límites o condiciones a los que aquella deba someterse, límites y condiciones que no podrán ser arbitrarios ni caprichosos, sino justificados y motivados, en orden a evitar una postura por parte de esa mayoría que pueda ser calificada como de abuso de derecho, proscrito de toda decisión comunitaria. Igualmente, tales limitaciones no podrán ser de tal calibre que, *de facto*, supongan la supresión de ese derecho.

Solo si el comunero que ejerciera dicha actividad franquea los límites, condiciones o restricciones que hubiera justificada y razonadamente acordado la comunidad, esta podrá ejercitar las acciones que estime oportunas en orden a que cese la misma.

3. ¿Que límites o condiciones se pueden imponer por parte de la comunidad de propietarios al uso vacacional de las viviendas del inmueble?

Sin perjuicio de las obligaciones de los propietarios de las viviendas destinadas a uso turístico de cumplir los requisitos administrativos que se puedan haber fijado por cada comunidad autónoma, la comunidad de propietarios puede establecer diversas limitaciones, como por ejemplo la no permanencia en las zonas comunes de los ocupantes, que las llaves de la vivienda o del portal no se puedan dejar fuera del edificio para que las recoja el futuro inquilino, por el peligro de seguridad que puede suponer para la finca, limitar el número de usuarios que puedan estar en la vivienda de formado simultánea, etc.; en todo caso debe tratarse de limitaciones o condiciones que tenga un beneficio para la finca, y el resto de los ocupantes, pero no condiciones que impliquen un claro abuso de derecho, o que lo que supongan realmente sea una prohibición absoluta de ese destino vacacional de la vivienda, que no se deduce de la norma examinada.

4. Pero la comunidad, aunque alcance la mayoría cualificada que determina ese número 12 del art. 17 LPH, no puede prohibir directamente que uno de los inmuebles particulares de una comunidad de propietarios se dedique al llamado alquiler vacacional. Otra cosa distinta es que, establecidas determinadas condiciones



para ello, el incumplimiento de las mismas, si afecta de una manera importante al desenvolvimiento normal de la comunidad, pueda considerarse actividad molesta y ser prohibida.

5. Interpretar la limitación como una prohibición absoluta constituye, desde nuestro punto de vista, un exceso que vulneraría las facultades dominicales derivadas del derecho del titular de la vivienda, salvo que tuvieran su base en una normativa extracomunitaria.

Dicho de otro modo, la junta de propietarios solo podría prohibir el uso solo cuando la normativa sectorial no permite la actividad en el tipo, lugar o tiempo del edificio, en modo tal que en realidad nada podría añadir a dicha regulación, teniendo solo sentido en realidad la actividad limitativa de la comunidad en aquellos casos en que la normativa sectorial admitiera vectores, en función de condiciones, arcos decisorios que constituirían, a la postre, formas de condicionamiento en el uso turístico de la propiedad, que sí podrían adoptarse por la comunidad mediante un acuerdo del art. 17.12.^a LPH, que, sin embargo, entendemos, no podría adoptar un límite entendido como prohibición de la actividad por moles del art. 7.2 LPH, que no admite –creemos– formas preventivas.

6. La intención de la norma se orienta a facilitar la posibilidad de adopción de acuerdos que regulen o condicionen por parte de la comunidad tales usos de las viviendas, cuando el título constitutivo no prohíba tales usos, así como el facilitar en virtud de tal uso y de la proliferación de gastos que ello puede originar al conjunto de la comunidad, una mayor participación del titular del elemento que se afecta a estas actividades.