ANÁLISIS

Colección de estudios

# PROHIBICIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

## Estudio comparado LPH – CCCat

*Estudio jurídico-comparado del régimen estatal (art. 17.12 LPH) y catalán (arts. 553-25 y 553-26 CCCat) para la prohibición de las viviendas de uso turístico en las comunidades en propiedad horizontal.*

**Índice**


**0/** Nota metodológica

**1/** Introducción y planteamiento del problema

**2/** Régimen estatal: art. 17.12 LPH

**3/** Régimen catalán: arts. 553-25 y 553-26 CCCat

**4/** Cuadro comparativo LPH – CCCat

**5/** Jurisprudencia relevante

**6/** Riesgos prácticos y recomendaciones para comunidades

**7/** Conclusiones

**8/** Anexo jurisprudencial



Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

**José Poveda**

Director del Departamento de Comunidades de Propietarios · Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona



**Colección ANÁLISIS · núm. 2**

Septiembre 2026

# 0/ Nota metodológica

El presente estudio refleja el estado normativo y jurisprudencial comprobado a 14 de julio de 2026, fecha de cierre. A lo largo del trabajo se diferencian cuatro planos: a) las reglas legales vigentes; b) las interpretaciones jurisprudenciales o registrales de esas reglas; c) las cuestiones controvertidas o aún no resueltas; y d) las valoraciones y propuestas de política legislativa del autor, que se identifican expresamente como tales.

# 1/ Introducción y planteamiento del problema

Conviene comenzar por el origen del término que vertebra todo el problema. La palabra turismo es, según el Diccionario de la lengua española, un préstamo del inglés tourism, cuya raíz última se remonta al latín tornare y al griego tornos, el movimiento en torno a un eje, el giro que parte de un punto y regresa a él. En esa etimología late ya la nota esencial de la actividad que hoy nos ocupa: la del uso transitorio, de ida y vuelta, frente a la permanencia del domicilio. Es precisamente esa transitoriedad la que introduce la fricción en el seno de la comunidad de propietarios, concebida en torno a la estabilidad residencial del inmueble.

El auge del alquiler turístico de corta duración ha situado a las comunidades de propietarios ante una tensión estructural entre dos principios que el ordenamiento reconoce y protege simultáneamente: la libertad de uso y disfrute inherente al derecho de propiedad privada, de un lado, y la potestad de autoorganización de la comunidad para preservar la convivencia y el destino residencial del inmueble, de otro.

En el plano constitucional, el art. 33 de la Constitución Española reconoce el derecho a la propiedad privada, si bien delimitado por su función social; en el ámbito catalán, el art. 541-1 del Código civil de Cataluña (CCCat) recoge, en términos equivalentes, la facultad del propietario de usar, disfrutar y disponer de los bienes de forma plena, dentro de los límites establecidos por las leyes. Frente a esa libertad individual, el régimen de propiedad horizontal introduce un elemento de comunidad de intereses que legitima, bajo determinadas condiciones de mayoría, la limitación del destino que cada propietario puede dar a su elemento privativo.

La vivienda de uso turístico (en adelante, VUT) constituye el supuesto paradigmático de esta tensión: es una modalidad de cesión temporal de la vivienda excluida del ámbito de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) por su art. 5.e), cuyo ejercicio queda sometido a la normativa turística, urbanística y civil aplicable. Su desarrollo dentro de un edificio en régimen de propiedad horizontal genera, con frecuencia, fricciones de convivencia que han motivado sucesivas intervenciones del legislador estatal y catalán, así como una intensa actividad jurisprudencial.

El presente estudio compara los dos regímenes normativos aplicables en España: el estatal, contenido en el art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), y el catalán, resultante de la aplicación del régimen de mayorías cualificadas de los arts. 553-25 y 553-26 del CCCat. Como se expondrá, la divergencia entre ambos sistemas no es meramente de detalle, sino estructural: mientras el legislador estatal ha diseñado un mecanismo específico para la VUT, con mayoría reforzada propia y consecuencias económicas asociadas, el ordenamiento catalán remite la cuestión al régimen

general de modificación de estatutos, con una mayoría más exigente y sin las consecuencias accesorias previstas en la LPH.

> *La divergencia entre ambos sistemas no es meramente de detalle, sino estructural.*

El objeto de este trabajo se circunscribe, por tanto, a la comparación entre el régimen estatal de la LPH y el régimen civil catalán del Libro Quinto del CCCat. Queda fuera de su ámbito el análisis de la abundante y creciente legislación turística y de vivienda que otras comunidades autónomas han aprobado en la materia, entre otras, la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, de Canarias, o las sucesivas normas de las Illes Balears y de la Comunidad de Madrid, que responden a marcos competenciales y territoriales propios y cuyo tratamiento excedería el propósito comparado aquí delimitado. Las referencias a la normativa turística catalana (señaladamente el Decret llei 3/2023) se realizan únicamente en la medida en que interactúan con el régimen de propiedad horizontal, que constituye el eje del estudio.

Delimitado así el objeto, el trabajo se ordena en torno a una pregunta cerrada: ¿ofrece el régimen catalán del Código civil de Cataluña una vía tan eficaz como la estatal de la Ley de Propiedad Horizontal para que las comunidades de propietarios puedan prohibir el destino de sus elementos privativos a vivienda de uso turístico? Adelantamos ya que la respuesta, a la luz del análisis normativo, jurisprudencial y de las consecuencias prácticas que se expondrán, será negativa. Todo el desarrollo que sigue existe para fundamentar esa conclusión y para precisar en qué términos y por qué motivos el mecanismo catalán resulta, en la práctica, sensiblemente menos accesible que el estatal.

### 1.1. El marco europeo como telón de fondo interpretativo

Antes de entrar en el análisis de los dos marcos normativos, conviene situar la cuestión en su contexto europeo, que opera como telón de fondo interpretativo de todo el sistema. El Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, relativo a la recogida y el intercambio de datos sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, reconoce expresamente en sus considerandos que el rápido crecimiento de este tipo de alojamientos ha contribuido a la disminución del número de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración y al aumento de los precios del alquiler y de la vivienda[1]. Aunque el Reglamento se limita a establecer un marco de transparencia y de intercambio de información, y no un régimen sustantivo de autorización, su propio preámbulo valida la legitimidad de las preocupaciones de política pública que subyacen tanto a la reforma estatal de la LPH como al Decret llei 3/2023 catalán.

La pieza jurisprudencial central en este plano es la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020, dictada en Gran Sala en los asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18 (Cali Apartments)[2]. El TJUE, interpretando la Directiva 2006/123/CE (Directiva de servicios), declaró que un régimen nacional que somete el alquiler turístico reiterado de inmuebles a autorización previa es compatible con el Derecho de la Unión cuando responde a una razón imperiosa de interés general, señaladamente, la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración, y resulta proporcionado, en el sentido de que el objetivo perseguido no puede alcanzarse

[1] Reglamento (UE) 2024/1028, considerandos relativos al impacto del alquiler de corta duración sobre la oferta de vivienda residencial. El Reglamento crea un marco de recogida e intercambio de datos y una ventanilla única digital, pero no armoniza los regímenes sustantivos de autorización, que permanecen en la competencia de los Estados miembros y de sus entes territoriales.

[2] STJUE (Gran Sala) de 22 de septiembre de 2020, asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18, Cali Apartments SCI y HX contra Procureur général près la cour d'appel de Paris y Ville de Paris (ECLI:EU:C:2020:743), interpretando la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Sobre el carácter no numerus clausus de las razones imperiosas de interés general, considerandos 40 y 56 de la propia Directiva.

mediante una medida menos restrictiva, en particular porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser eficaz. Es de la máxima importancia advertir que las razones imperiosas de interés general no constituyen, según reiterada doctrina del TJUE, un numerus clausus: junto a la garantía de acceso a la vivienda, la propia protección del entorno urbano ha sido reconocida como tal por la Directiva 2006/123/CE (considerandos 40 y 56) y por la STC 64/2025, que se apoya expresamente en esta construcción europea.

La proyección de este marco sobre la interpretación futura de los preceptos nacionales debe formularse con cautela. La doctrina del TJUE no resuelve directamente la validez civil de los acuerdos adoptados por una comunidad de propietarios, pues se refiere a restricciones públicas sometidas a la Directiva de servicios, no a la autonomía privada de los copropietarios. No obstante, proporciona un contexto interpretativo relevante: confirma que la protección del acceso a la vivienda y del entorno urbano puede constituir una razón imperiosa de interés general, y en esa medida legitima los objetivos de política pública que inspiran tanto las restricciones administrativas (licencias urbanísticas previas, límites cuantitativos, avaladas por la STC 64/2025) como, indirectamente, las limitaciones acordadas en el seno de la comunidad. Su proyección sobre los acuerdos comunitarios debe entenderse, por tanto, como un argumento analógico o de refuerzo contextual, si el ordenamiento europeo admite estos objetivos como razón imperiosa de interés general frente a un régimen de autorización pública, con mayor naturalidad los admitirá una limitación pactada por la propia comunidad, y no como una consecuencia directamente declarada por el Tribunal de Justicia. El marco europeo no legitima, por sí solo, la facultad prohibitiva de las comunidades; simplemente respalda los fines que suelen inspirarla.

## 2/ Régimen estatal: art. 17.12 LPH

### 2.1. Antecedentes

Antes de 2018, el destino de un elemento privativo a uso turístico no podía prohibirse ni condicionarse por acuerdo de la junta si no contaba con el consentimiento del propietario afectado, en la medida en que tal limitación se consideraba una modificación del título constitutivo sujeta a la regla de unanimidad del art. 17.6 LPH[3]. La proliferación de conflictos vecinales asociados al auge de las plataformas de alquiler turístico impulsó al legislador a introducir un mecanismo específico de mayoría cualificada[4], inicialmente formulado en términos de «limitar o condicionar» el ejercicio de la actividad, sin mención expresa a la prohibición.

Esa redacción originó una notable disparidad interpretativa en juzgados y audiencias provinciales, resuelta finalmente por el Tribunal Supremo, que en dos sentencias de Pleno de 3 de octubre de 2024 declaró que la facultad de limitar o condicionar comprendía también la de prohibir, sin que fuera exigible la unanimidad[5]. El legislador zanjó definitivamente la controversia mediante la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, que reformó expresamente el art. 17.12 LPH para incluir el verbo «prohíba» en

[3] Art. 17.6 LPH: los acuerdos no regulados expresamente en el art. 17 que impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos requieren, como regla general, la unanimidad del total de propietarios y cuotas. Fuente: BOE consolidado, Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (BOE-A-1960-10906).

[4] Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que introdujo por primera vez la regla 12.ª del art. 17 LPH. Al no ser convalidado por el Congreso de los Diputados, su contenido fue reproducido por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que es la norma que efectivamente incorporó la regla al ordenamiento vigente.

[5] SSTS (Sala Primera, Pleno) de 3 de octubre de 2024, recursos 8972/2022 y 2617/2023, que resolvieron, antes de la reforma expresa de 2025, que la facultad de "limitar o condicionar" el ejercicio de la actividad turística incluía la de prohibirla, sin exigir unanimidad. Verificadas en CENDOJ mediante Jurisprudenciator como STS 4790/2024 (ECLI:ES:TS:2024:4790, Pon. Vela Torres) y STS 4791/2024 (ECLI:ES:TS:2024:4791, Pon. Seoane Spiegelberg); la doctrina y la base de datos Sepín citan las mismas dos resoluciones con los números de sentencia 1232/2024 y 1233/2024, que designan idéntico objeto y fecha.

su literalidad, y añadió un nuevo apartado 3 al art. 7 LPH que condiciona el ejercicio de la actividad turística a la aprobación expresa y previa de la comunidad[6].

Conviene advertir que estas dos modificaciones no figuraban en el proyecto de ley inicial ni se mencionan en el preámbulo de la LO 1/2025: se incorporaron mediante enmienda parlamentaria durante la tramitación en el Congreso de los Diputados[7], lo que explica en parte la parquedad técnica de algunas de sus previsiones, señaladamente la relativa al régimen transitorio. Esta forma de tramitación no estuvo exenta de controversia: el veto del Senado al conjunto del proyecto denunció expresamente la existencia de «enmiendas intrusas», citando entre las normas ajenas introducidas en una ley de eficiencia procesal la propia Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal; y en el debate del Congreso se objetó, desde diversos grupos, la incorporación de materias de vivienda y desahucios en un vehículo legislativo de justicia[8]. El veto fue finalmente superado por el Congreso en diciembre de 2024, quedando la reforma de la LPH integrada en el texto definitivo. Con independencia del juicio que merezca la técnica legislativa empleada, el dato es relevante para la interpretación teleológica del precepto: la finalidad de la reforma no puede reconstruirse a partir de un preámbulo que guarda silencio sobre ella, sino que ha de inferirse de su antecedente de 2019, de la jurisprudencia del Tribunal Supremo de octubre de 2024 que la precede y de la explicación político-institucional ofrecida con posterioridad por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana[9].

La reforma española se inserta, además, en una tendencia regulatoria más amplia a escala europea, orientada a reforzar el control y la transparencia del alquiler turístico de corta duración, de la que son exponentes el Reglamento (UE) 2024/1028 y la doctrina fijada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la legitimidad de los regímenes de autorización previa cuando concurren razones imperiosas de interés general vinculadas a la garantía de una oferta suficiente de vivienda residencial[10] (véase el apartado 1.1, supra).

---

[6] Art. 7, apartado 3, LPH, añadido, con efectos de 3 de abril de 2025, por la disposición final cuarta, apartado uno, de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero (BOE-A-2025-76). El apartado 12 del art. 17 LPH fue modificado por el apartado dos de esa misma disposición final cuarta. El art. 7.3, párrafo segundo, remite expresamente, para el supuesto de VUT ejercida sin la aprobación exigida, al mismo mecanismo de cesación y a las mismas consecuencias del art. 7.2 LPH (véase nota 46, sección 6.6).

[7] Las modificaciones introducidas en los arts. 7.3 y 17.12 LPH y la disposición adicional segunda no figuraban en el proyecto de ley inicial, de eficiencia del Servicio Público de Justicia, remitido a las Cortes en marzo de 2024, ni se mencionan en el preámbulo de la LO 1/2025: se incorporaron de forma sobrevenida durante la tramitación parlamentaria, apareciendo ya recogidas en el informe de la ponencia del Congreso (BOCG, Congreso, XV Legislatura, serie A, núm. 16-4, de 11 de noviembre de 2024). La documentación parlamentaria publicada no permite identificar de forma inequívoca el número concreto de enmienda transaccional del que procede la redacción final del art. 17.12: el bloque material de vivienda, ocupación y propiedad horizontal se introdujo en el trámite vinculado a las enmiendas del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), entre ellas la enmienda 675, relativa al art. 7 LPH, que fue rechazada en el Pleno, quedando la reforma del art. 17.12 integrada en el texto de la ponencia y del dictamen. Se advierte de ello para evitar reproducir la atribución, difundida por algunas fuentes secundarias, a una concreta enmienda del Grupo Socialista, que no ha podido confirmarse contra el Boletín Oficial de las Cortes Generales.

[8] Propuesta de veto del Senado al conjunto del proyecto de ley (BOCG, Senado, XV Legislatura, serie III, de noviembre de 2024), que denunció la incorporación de “enmiendas intrusas” y la heterogeneidad material del texto, citando expresamente entre las normas ajenas introducidas la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. La objeción de técnica legislativa, la introducción de materias de vivienda, ocupación y propiedad horizontal en una ley de eficiencia procesal, fue también formulada en el debate del Congreso por diversos grupos parlamentarios. El veto del Senado fue superado por el Congreso en la sesión plenaria de diciembre de 2024, con lo que el texto quedó definitivamente aprobado. Fuentes: Boletín Oficial de las Cortes Generales y Diario de Sesiones (Congreso y Senado), tramitación del proyecto 121/000016 de la XV Legislatura.

[9] La atribución política de la reforma es retrospectiva: fue el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana quien, mediante nota oficial de 1 de abril de 2025 (La Moncloa), presentó la modificación como una iniciativa impulsada para reforzar la capacidad de decisión de las comunidades de propietarios frente al alquiler turístico, desarrollada en colaboración con la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y las comunidades autónomas. Esta explicación ex post no consta, sin embargo, en el preámbulo de la propia LO 1/2025, lo que refuerza la necesidad de acudir al canon teleológico y a las fuentes complementarias para reconstruir la finalidad del precepto.

[10] Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, relativo a la recogida de datos y al intercambio de información sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. La sentencia del TJUE de 22 de septiembre de 2020 (asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18, Cali Apartments, ECLI:EU:C:2020:743) admite que los Estados miembros sometan el alquiler turístico a un régimen de autorización previa cuando concurran razones imperiosas de interés general,

### 2.2. Mayoría exigida y su naturaleza

El acuerdo expreso por el que la junta de propietarios apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad turística requiere el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación[11]. Se trata de una mayoría cualificada, pero no unánime: el legislador ha optado deliberadamente por separarse de la regla general del art. 17.6 LPH, precisamente para permitir que una mayoría reforzada, pero no la totalidad, de la comunidad module el destino turístico de los elementos privativos, superando así la anterior exigencia de unanimidad[12].

El cómputo de la mayoría es doble: se exige simultáneamente el voto favorable de las tres quintas partes de los propietarios y de las tres quintas partes de las cuotas de participación, sin que baste alcanzar una sola de ambas magnitudes.

### 2.3. Efectos

El acuerdo adoptado con la mayoría legal puede tener un triple contenido: aprobar la actividad turística, limitarla o condicionarla, por ejemplo, sujetándola a determinados requisitos de uso de zonas comunes u horarios, o prohibirla de forma absoluta. Con la misma mayoría de tres quintos, la junta puede además establecer cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se ejerza la actividad, sin que dicho incremento pueda superar el 20 % de la cuota ordinaria (art. 17.12 LPH; véase nota 11, supra).

El art. 17.12 LPH establece expresamente que estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos. La regla es clara en cuanto a la prohibición de la actividad: no puede imponerse a quien ya la ejercía regularmente con anterioridad al acuerdo. Existe, en cambio, controversia sobre la aplicación de esta regla al recargo de gastos comunes cuando la actividad turística ya existía antes del acuerdo, pero el recargo se exige únicamente respecto de gastos devengados con posterioridad a él. Una posición entiende que esa aplicación hacia el futuro no constituye propiamente retroactividad, pues no grava períodos ya vencidos; otra considera que la protección de la actividad preexistente alcanza también al recargo, que quedaría así excluido para quien ya ejercía la actividad[13]. A falta de doctrina unificada del Tribunal Supremo, la cuestión debe presentarse como abierta, y así se retoma con detalle en las secciones 5.3 y 6.4 de este estudio.

### 2.4. Régimen transitorio

La disposición adicional segunda LPH protege al propietario que, con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma (3 de abril de 2025), ya viniera ejerciendo la actividad turística al amparo de la normativa sectorial correspondiente, permitiéndole continuar haciéndolo en las condiciones y plazos de dicha normativa[14]. Esta previsión transitoria opera con independencia del acuerdo comunitario que posteriormente se adopte sobre el recargo de gastos comunes, cuya aplicación a las VUT

como la garantía de una oferta suficiente de vivienda residencial asequible.

[11] Art. 17.12 LPH, redacción dada por la disposición final cuarta, apartado dos, de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (BOE-A-2025-76), con efectos desde el 3 de abril de 2025. Fuente: BOE consolidado, https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906 (consultado en el texto vigente desde el 21/03/2026).

[12] Vicente Magro Servet, sobre el alcance de la reforma del art. 17.12 LPH por la LO 1/2025; María José Polo Portilla, “Se prohíbe el uso de viviendas turísticas en las Comunidades de propietarios: la reforma de la LPH”, Sepín, Opinión, mayo 2025 (SP/DOCT/127750).

[13] En el mismo sentido de la tesis restrictiva se pronuncia Aurelio Puche Ramos (Sepín, SP/DOCT/128732) y, en la doctrina académica, Murga Fernández, para quien el acuerdo de incremento de cuotas solo debería afectar a quienes no vinieran ejerciendo la actividad con anterioridad, y a los terceros adquirentes una vez inscrito el acuerdo. En sentido contrario, Cerdeira Bravo de Mansilla defiende que el incremento, al proyectarse sobre el devengo periódico de gastos (habitualmente trimestral) y no sobre alquileres concretos ya consumados, puede aplicarse válidamente hacia el futuro desde la adopción del acuerdo, con independencia de cuándo se obtuvo la licencia, criterio que finalmente ha acogido la SAP Málaga 2180/2025. Vid. Mas Badia, ADC, 2026, pp. 426-428.

preexistentes plantea, no obstante, una controversia doctrinal y jurisprudencial no resuelta de forma unánime, sobre la que se volverá en la sección 6 del presente estudio.

La propia calificación legal de esta regla como de «irretroactividad» ha sido objeto de crítica doctrinal. Carrasco Perera y Echeverría Summers, entre otros, consideran técnicamente más correcto hablar de «inoponibilidad» del acuerdo comunitario frente a quien ya ejercía la actividad, puesto que ningún acuerdo de junta despliega nunca eficacia sobre hechos pasados; lo que varía, en rigor, es frente a qué propietarios resulta oponible el acuerdo válidamente adoptado[15]. La distinción no es meramente terminológica: la disposición adicional segunda exige, además de la anterioridad temporal, que el ejercicio de la actividad fuera administrativamente regular, sin que quede resuelto si basta un ejercicio esporádico o se requiere cierta habitualidad, ni si las nuevas exigencias alcanzan a los locales transformados en vivienda con acceso por el portal, cuestiones ambas que la doctrina más autorizada considera pendientes de una futura clarificación jurisprudencial antes que de una improbable aclaración legislativa[16].

# 3/ Régimen catalán: arts. 553-25 y 553-26 CCCat

## 3.1. Redacción vigente y ausencia de precepto específico

A diferencia del legislador estatal, el Libro Quinto del Código civil de Cataluña no contiene un precepto específico dedicado a la vivienda de uso turístico. El régimen de adopción de acuerdos por la junta de propietarios se distribuye entre dos preceptos: el art. 553-25 CCCat, que regula el régimen general y enumera de forma tasada, en su apartado segundo, los acuerdos sujetos a mayoría simple; y el art. 553-26 CCCat, que exige unanimidad (apartado 1) o mayoría cualificada de cuatro quintas partes (apartado 2) para determinados acuerdos, entre ellos, en su letra a), la modificación del título de constitución y de los estatutos[17]. La validez misma de una cláusula estatutaria que limite el destino turístico de un elemento privativo encuentra además fundamento expreso en el art. 553-11.2.e) CCCat, que reconoce como válidas las cláusulas estatutarias que limitan las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos. La prohibición o limitación del destino turístico no figura entre los acuerdos de mayoría simple del art. 553-25.2[18], de modo que su régimen jurídico se construye, en

[14]Disposición adicional segunda LPH, introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero: el propietario que ya ejerciera la actividad turística con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma, acogido a la normativa sectorial turística, puede continuar ejerciéndola en las condiciones y plazos de dicha normativa.

[15]Un sector doctrinal, entre otros, Carrasco Perera y Echeverría Summers, considera más preciso hablar de “inoponibilidad” del acuerdo frente a quien ya ejercía la actividad, y no propiamente de “irretroactividad” de la norma, dado que ningún acuerdo de junta despliega nunca efectos sobre el pasado; lo que varía es frente a quién resulta oponible el acuerdo válidamente adoptado. Vid. Mas Badia, ADC, 2026, pp. 413-418.

[16]La propia disposición adicional segunda LPH no aclara si la protección transitoria exige el ejercicio continuado y habitual de la actividad turística antes del 3 de abril de 2025, o si basta con haberla iniciado de forma regular aunque fuera esporádica; tampoco resuelve si las nuevas exigencias de los arts. 7.3 y 17.12 LPH alcanzan a los locales transformados en vivienda con acceso por el portal. Ambas cuestiones se consideran, en la doctrina más reciente, pendientes de una futura clarificación jurisprudencial. Vid. Mas Badia, ADC, 2026, pp. 419-423, con cita de Caja Moya, Carrasco Perera y Rey Muñoz.

[17]Llei 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (BOE-A-2006-11130). El art. 553-25 regula el régimen general de adopción de acuerdos, incluidos los sujetos a mayoría simple. El art. 553-26 regula la adopción de acuerdos por unanimidad (apartado 1: modificar cuotas de participación, desvincular anexos, vincular el uso exclusivo de elementos comunes, ceder gratuitamente su uso, constituir derecho de sobreelevación, extinguir el régimen, integrarse en una propiedad horizontal compleja o someter a arbitraje) y por mayoría cualificada de cuatro quintas partes (apartado 2: entre otros supuestos, en su letra a), la modificación del título de constitución y de los estatutos, y, en su letra e), el acuerdo de cuotas especiales de gastos o incremento de la participación en gastos comunes por uso desproporcionado de elementos comunes ex art. 553-45.4). La delimitación actual entre ambos preceptos procede de la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña (BOE-A-2015-6013): antes de esta reforma, la regla de la mayoría de cuatro quintas partes para modificar estatutos se hallaba en el art. 553-25.2 CCCat “en su redacción originaria”.

[18]Art. 553-25.2 CCCat enumera de forma tasada los acuerdos sujetos a mayoría simple (obras de accesibilidad, eficiencia energética, energías renovables, etc.). La prohibición o limitación del destino turístico de un elemento privativo no figura entre ellos,

Cataluña, por remisión a la mayoría cualificada del art. 553-26.2.a) CCCat, y no por una regla ad hoc como la del art. 17.12 LPH.

### 3.2. Mayoría exigida y comparación estructural con el art. 17.12 LPH

Para modificar el título de constitución o los estatutos de la comunidad, vía por la que se canaliza en Cataluña la prohibición de la VUT, el art. 553-26.2.a) CCCat exige el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que representen a su vez las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario. Esta exigencia, cuatro quintos, frente al tres quintos estatal, ha sido objeto de una advertencia doctrinal reciente y particularmente relevante: el Col·legi d'Administradors de Finques de Girona alertó, en enero de 2026, contra la aplicación errónea a comunidades catalanas del criterio de mayoría de la LPH difundido por diversos medios de comunicación, subrayando que el Código civil de Cataluña es la norma de referencia en el territorio y que exige una mayoría sustancialmente más elevada[19].

La divergencia no se limita a la mayoría para prohibir la actividad. El CCCat tampoco contempla un mecanismo equivalente al recargo automático del 20 % en los gastos comunes que el art. 17.12 LPH vincula a la propia mayoría de tres quintos. El único instrumento comparable en el ordenamiento catalán es el previsto en el art. 553-45.4 CCCat, de alcance más restringido, que permite incrementar la participación en gastos comunes cuando se acredite un uso o disfrute desproporcionado de los elementos comunes, con independencia de que la actividad ejercida sea o no turística[20]. Se trata, además, de una asimetría doble: mientras que el recargo estatal del 20 % se aprueba con la misma mayoría de 3/5 que la propia prohibición, el acuerdo catalán de cuotas especiales o incremento de gastos ex art. 553-45.4 requiere, conforme al art. 553-26.2.e) CCCat, la mayoría cualificada de 4/5, la misma mayoría, más exigente, que la modificación estatutaria, y no una mayoría simple. Se trata, por tanto, de dos técnicas de naturaleza distinta: una, la estatal, ligada directamente a la actividad turística como tal y sujeta a mayoría reducida; otra, la catalana, ligada a la prueba de un uso intensivo efectivo de los elementos comunes y sujeta a la misma mayoría reforzada que la prohibición.

Resulta especialmente significativo para el objeto de este estudio comparado que la propia disposición adicional segunda LPH, la norma que regula la irretroactividad, o más precisamente la inoponibilidad, de los acuerdos prohibitivos frente a quien ya ejercía la actividad, se inspire en los problemas que el TSJC de Cataluña había resuelto años antes en relación con las modificaciones estatutarias adoptadas al amparo del entonces vigente art. 553-25.2 CCCat, hoy art. 553-26.2.a), y con fundamento en la regla de oponibilidad registral del art. 553-11.3 CCCat[21]. La doctrina catalana sobre esta materia precede, así, en varios años a la reforma estatal, y parece haber servido de modelo

por lo que queda sujeta a la mayoría cualificada del art. 553-26.2.a) CCCat, propia de la modificación de estatutos.

[19] Col·legi d'Administradors de Finques de Girona (CAFGi), nota informativa de 21 de enero de 2026, "La prohibició de pisos turístics a Catalunya es regeix per majories diferents que a la resta de l'Estat i per tant, no ha d'agafar-se com a referència la Llei de Propietat Horitzontal (LPH)", https://cafgi.org.

[20] A diferencia del art. 17.12 LPH, el CCCat no contempla un recargo automático de hasta el 20 % en los gastos comunes de la vivienda destinada a uso turístico. El art. 553-45.4 CCCat prevé un mecanismo distinto, de alcance más limitado: el incremento de la participación en gastos comunes cuando se acredite un uso o disfrute desproporcionado de elementos comunes.

[21] SSTSJ de Cataluña de 19 de mayo de 2016 (ECLI:ES:TSJCAT:2016:3181), 13 de septiembre de 2018 (ECLI:ES:TSJCAT:2018:5827), 24 de enero de 2019 (ECLI:ES:TSJCAT:2019:428) y 14 de enero de 2022 (ECLI:ES:TSJCAT:2022:1276), que fijan la doctrina catalana sobre inoponibilidad de las modificaciones estatutarias frente a terceros de buena fe no inscritos y frente a propietarios disidentes, con fundamento en el art. 553-11.3 CCCat ("las normas de los estatutos que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros de buena fe"). La validez misma de la cláusula estatutaria limitativa del destino turístico se apoya, a su vez, en el art. 553-11.2.e) CCCat, que reconoce expresamente como válidas las cláusulas estatutarias "que limitan las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos". Importante precisión terminológica: las sentencias anteriores a la Ley 5/2015 citan el art. 553-25.2 CCCat "en su redacción originaria" como fundamento de la mayoría de cuatro quintas partes; tras dicha ley, esa misma regla se contiene en el art. 553-26.2.a) CCCat, vigente en la actualidad. Vid. Mas Badia, ADC, 2026, p. 413, nota 122.

técnico para esta última, en un ejemplo poco frecuente de influencia de la jurisprudencia autonómica sobre la legislación estatal posterior.

### 3.3. Interacción con la normativa turística autonómica y municipal

El acuerdo comunitario adoptado conforme al art. 553-26.2.a) CCCat opera en un plano distinto, y acumulativo, al de la habilitación administrativa exigida para el ejercicio de la actividad turística. En Cataluña, el Decret llei 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico[22], sujeta la apertura de nuevas VUT a licencia urbanística municipal previa, de cinco años de vigencia renovable, en un total de 262 municipios que cumplen criterios de mercado tensionado o de concentración superior a cinco viviendas turísticas por cada cien habitantes[23]. Esta exigencia se suma, sin sustituirla, a la obtención del título habilitante turístico municipal y a la inscripción en el Registre de Turisme de Catalunya[24]. Más recientemente, la Llei 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo, en vigor desde el 1 de enero de 2026, ha reforzado los mecanismos de supervisión de las plataformas digitales y portales inmobiliarios de anuncios de vivienda de alquiler y de uso turístico[25]. La legitimidad constitucional de este tipo de restricciones urbanísticas y administrativas, que operan, insistimos, en un plano distinto del estrictamente comunitario, ha sido recientemente respaldada por el Tribunal Constitucional, al admitir la protección del entorno urbano como razón imperiosa de interés general apta para limitar el destino turístico de las viviendas sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa[26].

Debe advertirse, en este punto, de una alteración sustancial del marco estatal. El sistema de registro único de arrendamientos de corta duración inicialmente articulado por el Real Decreto 1312/2024, que vinculaba la obtención de un número de registro a la inscripción en el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles como requisito para anunciar el inmueble en las plataformas en línea, fue anulado en su parte esencial por la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2026 (STS 620/2026; véase nota 32, supra, y la sección 3.4). El Alto Tribunal declaró que el Estado carecía de título competencial para crear un registro estatal único que se superpusiera a los registros autonómicos de turismo y vivienda ya existentes. En consecuencia, a la fecha de cierre de este estudio no resulta correcto presentar el procedimiento estatal de registro y de asignación del número como plenamente vigente. Conviene, por ello, distinguir con nitidez dos planos: de un lado, la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y las obligaciones de transmisión de datos derivadas del Reglamento (UE) 2024/1028, que subsisten; de otro, el procedimiento estatal de registro e inscripción anulado por la sentencia, cuya exigibilidad ha decaído. El protagonismo regulatorio queda así devuelto, en este ámbito, a las comunidades autónomas y a sus registros turísticos propios, en Cataluña, el Registre de

[22] Decret llei 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico (DOGC núm. 9036, de 8 de noviembre de 2023), en vigor desde el 9 de noviembre de 2023.

[23] Decret llei 3/2023, arts. 1 y 2: exigencia de licencia urbanística previa, con vigencia de cinco años renovables, en los 262 municipios del anexo (criterio de mercado tensionado o de concentración superior a cinco viviendas turísticas por cada cien habitantes).

[24] El propietario debe además obtener el título habilitante turístico municipal e inscribir la vivienda en el Registre de Turisme de Catalunya. El Registro Único estatal de arrendamientos de corta duración, inicialmente previsto por el Real Decreto 1312/2024 con entrada en vigor escalonada a partir de julio de 2025, quedó privado de su elemento esencial, la inscripción registral para obtener el número de registro, tras la anulación parcial de ese real decreto por la STS de 19 de mayo de 2026 (véase nota 32).

[25] Llei 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 31/12/2025), en vigor desde el 1 de enero de 2026.

[26] STC 64/2025, de 13 de marzo (Pleno, ECLI:ES:TC:2025:64, BOE núm. 88, de 11 de abril de 2025, pp. 51509-51559, BOE-A-2025-7430), dictada en el recurso de inconstitucionalidad núm. 798-2024, interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso contra diversos preceptos del Decret llei 3/2023, de 7 de noviembre, del Gobierno de la Generalitat de Cataluña, la misma norma citada en la sección 3.3 de este estudio. El Tribunal admite la garantía de acceso a una vivienda digna y la protección del entorno urbano como razones imperiosas de interés general aptas para justificar, dentro de los límites de los decretos-leyes, la exigencia de licencia urbanística previa, limitada en número y vigencia, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa. Verificada directamente en el BOE.

Turisme de Catalunya, sin perjuicio de que el Estado pueda aprobar en el futuro una nueva regulación ajustada al reparto constitucional de competencias.

Cabría preguntarse, llegados a este punto, si el aval constitucional de estas restricciones administrativas proyecta alguna consecuencia sobre la legitimidad de la prohibición comunitaria. La STC 64/2025 merece, por ello, un análisis detenido. El Tribunal Constitucional desestimó íntegramente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra el Decret llei 3/2023, validando las tres restricciones sucesivas que la norma introdujo en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña: la incompatibilidad, por defecto, del uso turístico con el uso de vivienda salvo que el planeamiento urbanístico lo admita expresamente; la exigencia de licencia urbanística previa; y la limitación del número de licencias a un máximo de diez viviendas de uso turístico por cada cien habitantes, con una duración de cinco años prorrogable[27]. El razonamiento del Tribunal se articula en torno a una distinción de la máxima importancia para comprender la arquitectura del sistema: el Decret llei 3/2023 no prohíbe el uso turístico de las viviendas, sino que lo condiciona a la obtención de una licencia urbanística previa. Es esta naturaleza condicionante, y no prohibitiva, la que permite al Tribunal concluir que la norma no vulnera el contenido esencial del derecho de propiedad del art. 33 CE, pues, en palabras de la propia sentencia, la posibilidad de destinar la vivienda al uso turístico no es una de las facultades sin las cuales el derecho de propiedad deviene irreconocible; dicho de otro modo, no forma parte del contenido esencial de ese derecho.

> *Destinar la vivienda al uso turístico no forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad.*

El Tribunal razona que el Decret llei 3/2023 no priva de una facultad esencial del dominio, sino que condiciona un uso; y que destinar la vivienda al uso turístico no integra el contenido esencial del derecho de propiedad del art. 33 CE, de modo que su restricción no es expropiatoria ni exige indemnización. Debe subrayarse el alcance preciso de este pronunciamiento: la STC 64/2025 examinó exclusivamente el régimen urbanístico introducido por el Decret llei 3/2023, esto es, una restricción de naturaleza pública, y no resuelve la validez civil de los acuerdos adoptados en el seno de la comunidad de propietarios ni la mayoría exigible para adoptarlos, cuestión que ha de seguir fundamentándose en la LPH, en el CCCat y en la jurisprudencia civil aplicable. El Tribunal cuenta, además, con un voto particular de dos magistrados que discreparon en cuanto a la concurrencia del presupuesto habilitante del decreto-ley y al tratamiento indemnizatorio de su régimen transitorio, lo que conviene reseñar para ofrecer una imagen fiel del estado de la cuestión.

### 3.4. La dimensión registral: la calificación de la cláusula prohibitiva

Un aspecto frecuentemente desatendido en el análisis de la prohibición de VUT es su dimensión registral. El acuerdo comunitario prohibitivo no despliega plena eficacia frente a terceros hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, y esa inscripción está sujeta a la calificación del registrador, que constituye, en la práctica, el primer control de legalidad de la cláusula. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) ha construido, a través de sucesivas resoluciones, una doctrina consolidada sobre esta materia que conviene sistematizar, pues es de aplicación tanto en el régimen estatal como, en lo relativo a los principios registrales, en el catalán.

[27] STC 64/2025, fundamentos jurídicos relativos a la delimitación del derecho de propiedad. El Tribunal distingue entre la regulación que condiciona un uso (constitucionalmente admisible como delimitación) y la que priva de una facultad esencial (que exigiría expropiación e indemnización), concluyendo que la posibilidad de destinar la vivienda al uso turístico no integra el contenido esencial del derecho de propiedad del art. 33 CE. La sentencia cuenta con un voto particular de los magistrados Enrique Arnaldo Alcubilla y Concepción Espejel Jorquera. Verificada directamente en el BOE (BOE-A-2025-7430).

En primer lugar, la DGSJFP ha reiterado que la prohibición del uso turístico es uno de los supuestos en que la propia ley exceptúa la unanimidad, bastando la mayoría cualificada correspondiente (tres quintos en el régimen del art. 17.12 LPH), sin que el registrador pueda exigir la unanimidad propia de la modificación estatutaria ordinaria[28]. En segundo lugar, ha precisado que el título habilitante administrativo-turístico (la licencia autonómica o municipal) se mueve en la esfera administrativa y no prejuzga ni condiciona la validez civil del uso turístico en la finca: es la comunidad de propietarios quien, si lo desea, puede modificar los estatutos para prohibir esa actividad, de modo que ambos planos, el administrativo y el comunitario, operan de forma independiente[29]. En tercer lugar, y en aplicación del principio de inoponibilidad registral, la Dirección General ha señalado que la limitación estatutaria no inscrita no perjudica a quien adquiere confiando en la publicidad del Registro, por lo que la fecha de inscripción del acuerdo, y no solo la de su adopción, resulta determinante para su oponibilidad frente a terceros de buena fe[30].

La casuística registral surgida en 2025 y comienzos de 2026, a raíz de la solicitud del número de registro de alquiler de corta duración regulado por el Real Decreto 1312/2024, ilustró la relevancia práctica de esta doctrina: los registradores venían suspendiendo la asignación de dicho número cuando existía una cláusula estatutaria inscrita que prohibía el uso turístico, o cuando, tratándose de licencia obtenida con posterioridad al 3 de abril de 2025, no se acreditaba la autorización expresa de la comunidad exigida por el art. 17.12 LPH[31]. Ahora bien, esta concreta función de control registral debe releerse a la luz de la anulación parcial del Real Decreto 1312/2024 por la STS de 19 de mayo de 2026 (véase la sección 3.3, supra): las resoluciones de la DGSJFP dictadas antes de esa sentencia conservan pleno interés para conocer la interpretación civil de las cláusulas estatutarias y de la autorización comunitaria, pero sus conclusiones relativas al procedimiento de asignación del número de registro estatal deben entenderse referidas al marco normativo entonces vigente, hoy decaído en ese punto. Subsiste, en todo caso, lo esencial para el objeto de este estudio: una cláusula prohibitiva redactada sin la precisión que la DGSJFP y el Tribunal Supremo exigen puede ver denegada su inscripción y quedar, por ello, inoponible a adquirentes posteriores; y la inscripción tempestiva y correcta del acuerdo sigue siendo el instrumento que dota de plena oponibilidad a la prohibición, con independencia de las vicisitudes del registro estatal.

En un plano conexo, aunque distinto del propiamente comunitario, debe tenerse en cuenta que el Real Decreto 1312/2024, que había creado un registro único estatal de arrendamientos de corta duración en desarrollo del Reglamento (UE) 2024/1028, ha sido objeto de anulación parcial por el Tribunal Supremo por exceso competencial en detrimento de las comunidades autónomas con competencias

[28] Doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado): entre otras, Resoluciones de 27 y 29 de abril de 2021 (BOE de 19 de mayo de 2021) y de 6 de febrero de 2025 (BOE-A-2025-3515, calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29), que confirman que la prohibición del uso turístico es uno de los supuestos en que el art. 17.12 LPH exceptúa la unanimidad, bastando la mayoría de tres quintos.

[29] Resoluciones de la DGSJFP de 17 de septiembre de 2025 (BOE-A-2025-26083, registrador de la propiedad de Oliva) y de 25 de junio de 2025 (BOE-A-2025-15558, registradora de la propiedad de Córdoba n.º 7), que precisan que el título habilitante administrativo-turístico se mueve en la esfera administrativa y no implica la validez civil del alquiler turístico en la finca, correspondiendo a la comunidad de propietarios, si lo desea, modificar los estatutos para prohibir la actividad.

[30] Res. DGSJFP de 25 de junio de 2025 (BOE-A-2025-15558), que aplica el principio de inoponibilidad de lo no inscrito (arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria): la limitación estatutaria no inscrita no perjudica al tercero que adquiere confiando en la publicidad registral, siendo determinante la fecha de inscripción del acuerdo y no solo la de su adopción.

[31] Entre otras, Resoluciones de la DGSJFP de 30 de julio de 2025 (BOE-A-2025-21876, registradora de la propiedad de Calp), sobre la exigencia de autorización comunitaria expresa cuando la licencia turística se obtiene con posterioridad al 3 de abril de 2025. Debe advertirse que el soporte normativo del control registral del número de registro estatal, los arts. 8, 9 y 10 del Real Decreto 1312/2024, que regulaban la solicitud, asignación y verificación de dicho número, fue anulado por la STS de 19 de mayo de 2026 (véase nota 32). Estas resoluciones conservan, por ello, valor para la interpretación civil de las cláusulas estatutarias y de la autorización comunitaria, pero no como descripción de un procedimiento de asignación del número de registro actualmente vigente.

en turismo y vivienda[32], lo que añade una capa adicional de incertidumbre normativa, de naturaleza registral y administrativa, no comunitaria, sobre el conjunto del sistema de control de las VUT en España.

### 3.5. Doble capa normativa

De lo expuesto resulta que, en Cataluña, el propietario que pretenda destinar su vivienda a uso turístico debe atender a dos controles jurídicos independientes y de naturaleza distinta: de un lado, el control comunitario que resulte del título de constitución y de los estatutos; de otro, el control administrativo-urbanístico del Decret llei 3/2023 y de la normativa turística sectorial, que condiciona la propia viabilidad de la actividad con independencia de lo que decida la comunidad de propietarios. Conviene precisar el alcance de cada uno para evitar un equívoco frecuente. En el régimen catalán, a diferencia del estatal vigente, el CCCat no establece por defecto una obligación general de obtener la aprobación previa de la comunidad para ejercer la actividad turística: no existe una norma equivalente al art. 7.3 LPH que condicione con carácter general el uso turístico a la autorización comunitaria. El control comunitario depende, por tanto, del contenido concreto del título constitutivo y de los estatutos, y de los acuerdos que la comunidad adopte conforme al art. 553-26 CCCat. De ello se siguen dos consecuencias simétricas: la inexistencia de una cláusula estatutaria prohibitiva no equivale a una autorización administrativa para ejercer la actividad, que seguirá requiriendo licencia urbanística y título turístico; y, a la inversa, la obtención de una licencia urbanística o turística no permite desconocer una limitación estatutaria válida y oponible que la comunidad haya establecido por la mayoría de cuatro quintos del art. 553-26.2.a) CCCat.

## 4/ Cuadro comparativo LPH – CCCat

| Criterio | Art. 17.12 LPH (estatal) | Art. 553-26.2.a) CCCat (Cataluña) |
|---|---|---|
| **Precepto específico para VUT** | Sí; regla ad hoc dentro del art. 17. | No; se aplica el régimen general de modificación estatutaria (mayoría cualificada del art. 553-26.2.a). |
| **Mayoría exigida** | 3/5 de propietarios y 3/5 de cuotas. | 4/5 de propietarios y 4/5 de cuotas. |
| **Cómputo** | Doble: propietarios y cuotas, simultáneamente. | Doble: propietarios y cuotas, simultáneamente. |
| **Efectos posibles del acuerdo** | Aprobar, limitar, condicionar o prohibir la actividad. | Prohibir o limitar mediante modificación estatutaria (no hay categoría legal específica «limitar/condicionar/prohibir»). |
| **Recargo de gastos comunes** | Hasta el 20 %, con la misma mayoría de 3/5 que la prohibición; específico para VUT. | No previsto de forma específica para VUT; solo el mecanismo general del art. 553-45.4 CCCat, que exige mayoría de 4/5 (art. 553-26.2.e). |

[32] STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera, ponente Diego Córdoba Castroverde, recurso 1/143/2025, interpuesto por la Generalitat Valenciana), que estima parcialmente el recurso y declara la nulidad de los preceptos del Real Decreto 1312/2024 relativos al procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y a la obligación de inscripción para obtener el número de registro: en concreto, los arts. 5, 8, 9, 10, 12.b) y 12.c), la disposición adicional segunda, y parcialmente los arts. 1, 2 (apartados f, i y j), 6 y la disposición final primera, por carecer el Estado de título competencial idóneo (arts. 149.1.1.ª, 8.ª y 13.ª CE) frente a las competencias autonómicas en turismo y vivienda. Subsisten, en cambio, la Ventanilla Única Digital (art. 7) y las obligaciones de transmisión de datos con fines estadísticos (art. 11), amparadas en la competencia estatal de coordinación y estadística y exigidas por el Reglamento (UE) 2024/1028. La resolución consta en el repertorio del CENDOJ como STS 2148/2026 (ECLI:ES:TS:2026:2148) y se publicó en el BOE de 8 de junio de 2026 (BOE-A-2026-12300).

| Criterio | Art. 17.12 LPH (estatal) | Art. 553-26.2.a) CCCat (Cataluña) |
|---|---|---|
| **Retroactividad** | Prohibición: expresamente excluida para VUT preexistentes (art. 17.12 in fine); régimen transitorio en disp. adic. segunda. Recargo sobre VUT preexistentes: cuestión abierta (jurisprudencia de AAPP dividida). | No prevista; el acuerdo de modificación estatutaria despliega eficacia solo hacia el futuro. |
| **Cómputo de ausentes** | Silencio positivo: 30 días naturales desde la notificación (art. 17.8 LPH). | Silencio positivo: 1 mes desde la notificación (art. 553-26.3.b) CCCat). |
| **Ejecución frente al incumplidor** | Art. 7.2 LPH: requerimiento + acción de cesación; privación de uso hasta 3 años. | Art. 553-40 CCCat: requerimiento + acción de cesación; privación de uso hasta 2 años. |
| **Plazo de impugnación** | 3 meses o 1 año, según la causa de impugnación. Para los asistentes, desde la adopción del acuerdo; para los ausentes, desde su comunicación (art. 18 LPH). | 3 meses (perjuicio a la comunidad o grave a un propietario) / 1 año (contrario al título o estatutos); desde la notificación del acta o, en acuerdos de formación sucesiva, del anexo al acta. |

*Fuentes: BOE consolidado (Ley 49/1960, arts. 17.12 y 18) y Llei 5/2006 y Ley 5/2015, del libro quinto del CCCat (arts. 553-25, 553-26, 553-31 y 553-45.4). Véanse las notas 3, 11, 17 y 18, supra, para las referencias completas.*

# 5/ Jurisprudencia relevante

## 5.1. Tribunal Supremo: la consolidación interpretativa del art. 17.12 LPH

Entre noviembre de 2023 y septiembre de 2025, la Sala Primera del Tribunal Supremo ha dictado una serie de resoluciones que trazan una línea evolutiva clara. La STS 5199/2023 asienta la premisa de que el alquiler turístico constituye una actividad económica equiparable a las prohibidas por cláusulas estatutarias genéricas sobre usos distintos del residencial[33]. Las SSTS de 3 de octubre de 2024, dictadas en Pleno, resuelven la controversia interpretativa que había dividido a juzgados y audiencias: bajo la redacción del art. 17.12 LPH anterior a la reforma de 2025, la facultad de «limitar o condicionar» el ejercicio de la actividad turística ya comprendía la de prohibirla, como manifestación máxima de la limitación, sin que fuera exigible la unanimidad del art. 17.6 LPH (véase nota 5, supra, sobre la doble numeración de estas dos sentencias). Resulta destacable, además, que la propia STS 4791/2024 fundamente expresamente esta conclusión en el criterio teleológico del art. 3.1 del Código Civil: el Tribunal Supremo advierte que la interpretación no debe detenerse en la exégesis gramatical del precepto, sino atender de modo preeminente al espíritu y finalidad de la norma, su ratio o razón de ser, para lo cual acude a los preámbulos y exposiciones de motivos como instrumento privilegiado para desvelar la razón de ser de la regulación[34].

La STS 725/2025 matiza esta doctrina en sentido garantista para el propietario: no basta con una descripción genérica del destino del inmueble en los estatutos para fundar una prohibición; se exige una estipulación clara y precisa que prohíba expresamente el uso turístico, sin que la mera enumeración de usos compatibles equivalga a una prohibición de los demás[35]. Finalmente, la STS

[33] STS 5199/2023 (ECLI:ES:TS:2023:5199), de 29 de noviembre, Sala de lo Civil, Pon. Parra Lucán, que califica el alquiler turístico como actividad económica equiparable a las prohibidas en cláusulas estatutarias genéricas sobre usos distintos del residencial.

[34] STS 4791/2024 (ECLI:ES:TS:2024:4791), fundamento jurídico 3.4, que invoca el art. 3.1 del Código Civil y la preeminencia del criterio teleológico, con cita a su vez de las SSTS 205/2001, de 27 de febrero, y de las de 19 de junio, 1 de julio y 17 de julio de 2024, sobre el valor de los preámbulos y exposiciones de motivos como instrumento para determinar la finalidad de la norma. Este criterio teleológico coincide con el canon interpretativo primario adoptado en el presente estudio.

[35] STS 725/2025 (ECLI:ES:TS:2025:725), de 18 de febrero, Sala de lo Civil, Pon. Seoane Spiegelberg, que estima el recurso al considerar insuficiente, para fundar una prohibición estatutaria, la mera descripción genérica del destino del inmueble sin una estipulación clara y precisa que prohíba expresamente el uso turístico.

3808/2025, ya dictada tras la entrada en vigor de la LO 1/2025, cierra el círculo entre jurisprudencia y legislación al declarar expresamente que la interpretación judicial previa fue la que el legislador terminó asumiendo al reformar el precepto[36], en un ejemplo infrecuente de diálogo explícito entre ambos poderes normativos.

### 5.2. TSJC: la doctrina catalana sobre modificación estatutaria y oponibilidad

El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña cuenta con una línea doctrinal propia, más temprana que la del Tribunal Supremo. Las SSTSJ 5827/2018, 428/2019 y 1276/2022 establecen conjuntamente que: (i) la prohibición estatutaria de VUT se adopta válidamente con la mayoría de 4/5, sin exigir unanimidad, pues lo contrario vaciaría de contenido la posibilidad legal de modificar estatutos; y (ii) dicha prohibición, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad, resulta oponible a los adquirentes posteriores, con independencia de que el anterior titular contara con autorización administrativa turística previa a la modificación estatutaria (véase nota 21, supra). Adviértase que estas tres sentencias resuelven hechos anteriores a la Ley 5/2015 y citan, por tanto, el precepto entonces vigente (art. 553-25.2 CCCat); la misma regla se contiene hoy en el art. 553-26.2.a). Esta doctrina, según ha puesto de relieve la reciente literatura académica[37], parece haber inspirado técnicamente el diseño de la disposición adicional segunda LPH, lo que constituye uno de los hallazgos más relevantes de este estudio comparado.

### 5.3. Audiencias Provinciales: la controversia sobre el recargo del 20 % y las VUT preexistentes

A diferencia de la prohibición propiamente dicha, la aplicación del recargo de hasta el 20 % en los gastos comunes a viviendas que ya venían ejerciendo la actividad turística antes del acuerdo comunitario no cuenta con una doctrina jurisprudencial unánime. La SAP Málaga 2180/2025 desestima el recurso de los propietarios afectados y confirma que el recargo puede aplicarse a todas las VUT desde la fecha del acuerdo, con independencia de cuándo se obtuvo la licencia turística, por entender que lo contrario privaría de eficacia práctica a la norma. En sentido diametralmente opuesto, la SAP Málaga 902/2025 y la SAP Guipúzcoa 1573/2021 consideran que la irretroactividad del art. 17.12 LPH in fine no distingue entre la prohibición de la actividad y el recargo de gastos, por lo que ambas medidas deberían quedar sujetas al mismo régimen: inaplicables a quien ya viniera ejerciendo la actividad de forma regular antes del acuerdo[38]. Se trata, por tanto, de una cuestión jurisprudencialmente abierta, sobre la que se volverá con mayor detalle en la sección 6.

### 5.4. Tribunal Constitucional: legitimidad de las restricciones urbanísticas

Por último, y en un plano distinto del propiamente comunitario, la STC 64/2025 avala la constitucionalidad de las restricciones urbanísticas y administrativas al uso turístico de la vivienda,

[36] STS 3808/2025 (ECLI:ES:TS:2025:3808), de 2 de septiembre, Sala de lo Civil, Pon. Parra Lucán, que confirma que la interpretación jurisprudencial previa (limitar/condicionar incluye prohibir) fue expresamente asumida por el legislador en la reforma del art. 17.12 LPH por la LO 1/2025.

[37] Mas Badia, M.ª Dolores, "La regulación del uso turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal", Anuario de Derecho Civil, tomo LXXIX, 2026, fascículo II (abril-junio), pp. 341-442. Se trata de uno de los estudios monográficos más extensos y sistemáticos publicados hasta la fecha sobre la reforma de la LO 1/2025, y se sigue de cerca en varios extremos de la presente sección. No consta, a la fecha de cierre de este estudio, posición doctrinal publicada que discuta específicamente la asimetría entre la mayoría exigida por el art. 553-26.2.a) CCCat y la del art. 17.12 LPH, ni el tratamiento del recargo del art. 553-45.4 CCCat en sentido distinto al aquí sostenido, lo que constituye en sí mismo un indicio de la escasa atención que la doctrina ha prestado a esta divergencia.

[38] SAP Málaga, Sección 6.ª, 2180/2025 (ECLI:ES:APMA:2025:2180), de 28 de mayo, que desestima el recurso de los propietarios y confirma que el recargo del 20 % puede aplicarse a viviendas que ya contaban con licencia turística antes del acuerdo comunitario. En sentido opuesto, SAP Málaga, Sección 5.ª, 902/2025 (ECLI:ES:APMA:2025:902), de 4 de marzo, y SAP Guipúzcoa, Sección 2.ª, 1573/2021 (ECLI:ES:APSS:2021:1573), de 30 de septiembre, que consideran que el recargo, al igual que la prohibición, no puede aplicarse a quien ya viniera ejerciendo la actividad con anterioridad al acuerdo, por entender que la irretroactividad del art. 17.12 LPH in fine no distingue entre ambas medidas.

como las articuladas en Cataluña mediante el Decret llei 3/2023, al admitir la protección del entorno urbano como razón imperiosa de interés general que legitima este tipo de limitaciones sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa (véase nota 26, supra). Esta doctrina constitucional opera como telón de fondo de la doble capa normativa, comunitaria y administrativa, descrita en la sección 3.5 de este estudio.

# 6/ Riesgos prácticos y recomendaciones para comunidades

## 6.1. Redacción del punto del orden del día

A la luz de la STS 725/2025, el mayor riesgo de impugnación reside en la insuficiente precisión de la cláusula o del acuerdo prohibitivo. Ahora bien, la precisión no debe confundirse con la amplitud: una fórmula demasiado extensa, «uso turístico o vacacional», sin más, puede resultar contraproducente, pues comprendería también arrendamientos de temporada no incluidos en el art. 5.e) LAU y, con ello, provocar una calificación registral negativa o exceder la mayoría de tres quintos, que solo ampara la actividad definida en dicho precepto. Se recomienda, por ello, una redacción ceñida al tipo legal, del siguiente tenor: «Se acuerda prohibir en los elementos privativos el ejercicio de la actividad a que se refiere el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos por la normativa sectorial turística aplicable». En Cataluña, dado que la vía es la modificación estatutaria y no un acuerdo ad hoc, conviene además que el acuerdo se identifique expresamente como modificación de los estatutos a los efectos del art. 553-26.2.a) CCCat, para evitar discusiones posteriores sobre la mayoría exigible.

> *El mayor riesgo de impugnación reside en la insuficiente precisión de la cláusula prohibitiva.*

Si la comunidad pretende prohibir también otros arrendamientos de corta duración o de temporada no sujetos a la normativa turística, deberá regularlos separadamente y comprobar la mayoría exigible para cada uno de ellos, pues la excepción de tres quintos del art. 17.12 LPH no se extiende automáticamente a actividades distintas de la definida en el art. 5.e) LAU. Prohibir en un mismo acuerdo, bajo la mayoría reducida, tanto la VUT como el alquiler de temporada ordinario podría viciar el acuerdo en cuanto a este último por defecto de mayoría.

Conviene tener presente, además, que el primer control de legalidad del acuerdo prohibitivo no lo realiza un tribunal, sino el registrador de la propiedad al calificar la escritura de modificación estatutaria. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas resoluciones sobre la inscripción de estas cláusulas, reiterando que el art. 17.12 LPH es uno de los supuestos en que la propia ley exceptúa la unanimidad, bastando la mayoría de tres quintos, y exigiendo, eso sí, que el acuerdo sea concreto y se refiera de forma inequívoca a la actividad turística del art. 5.e) LAU[39], so pena de calificación negativa. Para el administrador de fincas, anticipar los criterios de calificación registral es, en la práctica, tan relevante como prever el riesgo de una eventual impugnación judicial: una cláusula redactada sin la precisión que exige la DGSJFP puede ver denegada su inscripción y quedar, por ello, inoponible a terceros adquirentes de buena fe.

## 6.2. Cómputo correcto de la mayoría

[39] Art. 5.e) LAU: "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." Redacción vigente dada por el art. 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo. Fuente: BOE consolidado, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE-A-1994-26003).

En el régimen estatal, deben alcanzarse simultáneamente las tres quintas partes de propietarios y de cuotas; en el catalán, las cuatro quintas partes de ambas magnitudes. Es un error frecuente, y fuente de nulidad, computar solamente una de las dos magnitudes, o computar exclusivamente sobre los propietarios presentes en junta sin integrar el mecanismo legal de cómputo de ausentes.

### 6.3. Tratamiento de propietarios ausentes y disidentes

En el régimen estatal, el art. 17.8 LPH permite computar como favorable el voto de los propietarios ausentes debidamente citados que, informados del acuerdo, no manifiesten su discrepancia en el plazo de treinta días naturales. El art. 9 LPH, al que remite el propio 17.8, regula únicamente el procedimiento de citación y notificación (domicilio a efectos de notificaciones, tablón de anuncios en su defecto), no la regla de los treinta días en sí misma. El CCCat articula un mecanismo de formación sucesiva del voto, más exigente en su primer paso: para llegar a la mayoría cualificada de 4/5, el art. 553-26.3.b) requiere primero que la propuesta obtenga en la propia junta el voto favorable de la mayoría simple de propietarios y cuotas presentes o representados, y solo entonces, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, se suma el silencio de los ausentes que no se opongan por escrito fehaciente a la secretaría[40]. Conviene no confundir ambos plazos ni mecanismos: la LPH computa el silencio de los ausentes desde el primer momento, con un plazo de treinta días naturales; el CCCat exige antes una mayoría simple efectiva en junta, y da un mes, no treinta días, para que los ausentes se opongan. Las comunidades catalanas deben prestar especial atención a no aplicar sin más el criterio estatal, error observado en la práctica y advertido por el CAFGi, pues ello puede viciar el cómputo de la mayoría.

### 6.4. El riesgo específico del recargo de gastos comunes

Dada la falta de unanimidad jurisprudencial expuesta en la sección 5.3, se recomienda que las comunidades que aprueben el recargo de hasta el 20 % documenten expresamente en el acta si su voluntad es aplicarlo también a las viviendas que ya vinieran ejerciendo la actividad con anterioridad al acuerdo, y desde qué momento. Aunque la tendencia más reciente en las Audiencias Provinciales (SAP Málaga 2180/2025) se inclina por la aplicabilidad general del recargo desde la fecha del acuerdo, la existencia de pronunciamientos en sentido contrario aconseja prudencia y una redacción que anticipe expresamente esta cuestión, en lugar de dar por supuesta una interpretación no consolidada[41]. En el ordenamiento catalán, dado que no existe un mecanismo equivalente al recargo del 20 % específico para VUT, cualquier incremento de cuotas deberá fundarse, en su caso, en el régimen general del art. 553-45.4 CCCat, acreditando el uso desproporcionado de elementos comunes, con un estándar probatorio distinto y más exigente[42]. En ambos regímenes, además, conviene recordar que el impago del recargo queda protegido por la afección real del elemento

[40] Art. 17.8 LPH: se computan como votos favorables los de los propietarios ausentes de la junta, debidamente citados, que informados del acuerdo adoptado por los presentes no manifiesten su discrepancia, por medio que permita constancia de la recepción, en el plazo de treinta días naturales dirigido a quien ejerza la secretaría; la propia norma remite, para el procedimiento de citación y notificación, al art. 9 LPH (en particular su apartado 1.h, sobre domicilio a efectos de notificaciones), que no contiene por sí mismo la regla de los treinta días. El CCCat prevé un mecanismo de formación sucesiva del voto, no idéntico: conforme al art. 553-26.3.b), para alcanzar la mayoría cualificada de 4/5 es necesario, primero, que haya votado favorablemente la mayoría simple de los propietarios y de las cuotas participantes en la votación y, segundo, que en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo se complete la mayoría de 4/5 computando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que no se hayan opuesto, en dicho plazo, mediante escrito fehaciente dirigido a la secretaría.

[41] Sepín, Consulta, SP/CONS/95676, febrero de 2026, que se decanta por la tesis de la aplicabilidad del recargo a todas las VUT desde la fecha del acuerdo, con independencia de cuándo se obtuvo la licencia, con cita de la SAP Málaga 2180/2025 (identificada en la consulta como “636/2025”, numeración interna del órgano). La propia consulta reconoce la falta de unanimidad doctrinal y jurisprudencial sobre este extremo.

[42] El art. 553-45.4 CCCat, que permite incrementar hasta el doble la participación en gastos comunes por uso desproporcionado de elementos comunes, es, según la doctrina, la fuente de inspiración directa del mecanismo de recargo del 20 % introducido en el art. 17.12 LPH en 2019, aunque este último no haya tenido en cuenta la singularidad de la intermitencia propia de la ocupación turística. Vid. Mas Badia, ADC, 2026, p. 427, nota 141.

privativo, art. 9.1.e) LPH (año en curso y tres años anteriores) y art. 553-5 CCCat (año en curso y cuatro años anteriores), lo que permite a la comunidad dirigirse contra la propia vivienda, dentro del respectivo límite temporal, incluso si esta cambia de titular[43].

### 6.5. Plazos de impugnación

El plazo de impugnación es de tres meses o de un año según la causa, pero su cómputo difiere en cada régimen. En la LPH, el plazo se computa desde la adopción del acuerdo para los propietarios asistentes y desde su comunicación para los ausentes; se amplía a un año cuando el acuerdo sea contrario a la ley o a los estatutos[44]. En Cataluña, se computa desde la notificación del acta o, en los acuerdos de formación sucesiva del art. 553-26.3, precisamente el cauce de la modificación estatutaria que prohíbe la VUT, desde la notificación del anexo al acta que recoge el resultado final de la votación una vez transcurrido el mes de espera de los ausentes (art. 553-27.5 CCCat)[45]. Las comunidades deben conservar constancia fehaciente de la adopción y de las comunicaciones, y, en Cataluña, del acta y en su caso del anexo, pues de ello depende el cómputo del plazo y, en el caso estatal, la propia validez del cómputo de la mayoría.

### 6.6. Ejecución del acuerdo prohibitivo frente al incumplidor

Adoptado válidamente el acuerdo prohibitivo, su eficacia práctica depende de que la comunidad pueda hacerlo cumplir. El régimen estatal dispone del art. 7.2 LPH, al que remite expresamente el propio art. 7.3 para el caso de VUT no autorizada: requerimiento fehaciente de cese y, si el infractor persiste, acción judicial de cesación con posibles medidas cautelares e indemnización de daños. Conviene subrayar que la privación del derecho de uso, hasta tres años en el régimen estatal, no es una consecuencia automática del incumplimiento ni una facultad que la comunidad pueda imponer por sí misma: constituye una pena civil que solo un tribunal puede acordar en sentencia estimatoria, ponderando la gravedad de la infracción, y que opera como última ratio del sistema; si el infractor no es el propietario, la sentencia puede además declarar la extinción de sus derechos sobre la vivienda y su lanzamiento[46]. En Cataluña, el cauce equivalente es el art. 553-40 CCCat, con un procedimiento

[43] Art. 553-5 CCCat: los elementos privativos quedan afectados con carácter real al pago de los importes debidos por gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y por el fondo de reserva, correspondientes a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, con independencia de quien sea el titular en cada momento (apartado 1), sin perjuicio de la responsabilidad personal de quien transmite. El art. 9.1.e), párrafo segundo, LPH establece un mecanismo equivalente para el régimen estatal, si bien con un período de afección más reducido: año en curso y tres años naturales anteriores, frente a los cuatro años del art. 553-5 CCCat. Debe precisarse que la afección real no purga ni extingue automáticamente la deuda, ni convierte al adquirente en deudor personal de ella: opera como garantía de naturaleza real que sujeta el elemento privativo al pago dentro del límite temporal legal, de modo que su efectividad requiere, en su caso, la reclamación por el procedimiento correspondiente. Aplicada al recargo de gastos comunes del art. 553-45.4 CCCat o del art. 17.12 LPH, permite a la comunidad dirigir la reclamación contra el elemento privativo, incluso frente a un adquirente posterior, dentro de dicho límite.

[44] Art. 18 LPH: los acuerdos son impugnables cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos (apdo. 1.a), cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios (apdo. 1.b), o cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario sin obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho (apdo. 1.c). Legitimados: quienes hubiesen salvado su voto, los ausentes por cualquier causa y los indebidamente privados del derecho de voto (apdo. 2), con el requisito de estar al corriente de pago o haber consignado la deuda (salvo para impugnar acuerdos sobre cuotas de participación). El plazo de caducidad es de tres meses desde la adopción del acuerdo, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos (apdo. 1.a), en cuyo caso es de un año; para los ausentes, el plazo se computa desde la comunicación del acuerdo conforme al art. 9 LPH (apdo. 3).

[45] Art. 553-31 CCCat: plazo de un año cuando el acuerdo sea contrario a las leyes, al título de constitución o a los estatutos, o implique abuso de derecho (apdo. 1.a); y de tres meses cuando sea contrario a los intereses de la comunidad o gravemente perjudicial para un propietario (apdo. 1.b). Legitimados: quienes votaron en contra, los ausentes que se hayan opuesto, y los privados ilegítimamente del derecho de voto (apdo. 2); es requisito estar al corriente de pago con la comunidad o haber consignado su importe (apdo. 3). El plazo se cuenta desde la notificación del acta o, en los acuerdos de formación sucesiva del art. 553-26.3, como la modificación estatutaria para prohibir la VUT, desde la notificación del anexo al acta que recoge el resultado final de la votación, conforme al art. 553-27.5 (apdo. 4).

[46] Art. 7.2 LPH: el presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquier propietario u ocupante, debe requerir fehacientemente el cese inmediato de las actividades prohibidas por los estatutos, dañosas para la finca o contrarias a la normativa sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas; si el infractor persiste, previa autorización de la junta, puede

muy similar pero un límite distinto: la privación del uso y disfrute, también de exclusiva apreciación judicial, no puede exceder de dos años, un año menos que en el régimen estatal[47]. Se recomienda documentar con rigor el requerimiento fehaciente previo, pues de él depende la viabilidad de la acción de cesación en ambos regímenes, y tener presente esta diferencia de plazos máximos al valorar la fuerza disuasoria de cada mecanismo.

### 6.7. La cuestión abierta de los locales

Por último, se advierte que la aplicación de los arts. 7.3 y 17.12 LPH a los locales comerciales transformados en vivienda con acceso por el portal del edificio es una cuestión doctrinalmente abierta y no resuelta por la jurisprudencia disponible a la fecha de este estudio (véase nota 16, supra). Las comunidades que se enfrenten a este supuesto deberían fundar su acuerdo, con carácter cautelar, tanto en el art. 17.12 LPH como en las cláusulas estatutarias generales aplicables a actividades molestas o incompatibles con el uso residencial, para disponer de un doble fundamento ante una eventual impugnación. En el régimen catalán, la cuestión se plantea en términos equivalentes: al carecer el Libro Quinto de un precepto ad hoc, el acuerdo habría de adoptarse como modificación estatutaria por la mayoría de cuatro quintas partes del art. 553-26.2.a) CCCat y fundarse, con el mismo carácter cautelar, tanto en la validez de las cláusulas que limitan las actividades en los elementos privativos (art. 553-11.2.e) CCCat) como en el régimen de las actividades contrarias a la convivencia normal del art. 553-40 CCCat, de modo que la comunidad catalana dispondría igualmente de un doble fundamento frente a una eventual impugnación.

### 6.8. El supuesto inverso: aprobación comunitaria del uso turístico

El análisis precedente ha partido, como es habitual en la literatura, del escenario de la comunidad que quiere prohibir la VUT. Pero cabría preguntarse: ¿qué ocurre en el supuesto inverso, el de la comunidad que, lejos de rechazar la actividad, desea aprobarla o facilitarla? El art. 17.12 LPH incluye expresamente, junto a los acuerdos que limitan, condicionan o prohíben la actividad turística, el acuerdo que la aprueba. Por tanto, la aprobación expresa de la actividad definida en el art. 5.e) LAU queda sometida, como regla general, a la misma mayoría de tres quintas partes de propietarios y cuotas, aunque implique una modificación del título constitutivo o de los estatutos.

La unanimidad puede resultar necesaria cuando el acuerdo exceda ese objeto específico, por ejemplo, cuando comprenda otras modalidades de alojamiento no incluidas en el art. 5.e) LAU, cuando modifique el destino general del inmueble, o cuando afecte a elementos comunes de una forma sujeta a otra regla de mayoría, pero no por el mero hecho de que el acuerdo sea permisivo en lugar de prohibitivo. Conviene deshacer aquí un equívoco: la Resolución de la DGSJFP de 6 de febrero de 2025 no resolvió un acuerdo destinado a autorizar la VUT, sino que examinó una prohibición redactada con amplitud suficiente para incluir modalidades ajenas al art. 5.e) LAU; no

---

ejercitarse la acción judicial de cesación, con posibilidad de medidas cautelares, incluido el cese inmediato bajo apercibimiento de delito de desobediencia. Si la sentencia es estimatoria, puede disponer, además de la cesación definitiva y la indemnización de daños, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, frente a los dos años del art. 553-40.3 CCCat, en función de la gravedad de la infracción; si el infractor no es el propietario, puede declararse la extinción de todos sus derechos sobre la vivienda y su inmediato lanzamiento. El art. 7.3 LPH, párrafo segundo, remite expresamente a este mismo mecanismo y a idénticas consecuencias para el caso de VUT ejercida sin la aprobación previa exigida por el propio art. 7.3.

[47] Art. 553-40 CCCat: los propietarios y ocupantes no pueden hacer, en los elementos privativos ni en el resto del inmueble, actividades contrarias a la convivencia normal ni las que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyan o prohíban de forma expresa (apartado 1). Si se hacen, la presidencia de la comunidad, de oficio o a instancia de una cuarta parte de los propietarios, debe requerir fehacientemente su cese; si el requerido persiste, la junta puede ejercer la acción de cesación, pudiendo el tribunal adoptar medidas cautelares, incluido el cese inmediato de la actividad (apartado 2). La comunidad tiene además derecho a indemnización y, si la actividad prohibida continúa, puede instar judicialmente la privación del uso y disfrute del elemento privativo por un período no superior a dos años y, en su caso, la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro título que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento (apartado 3).

puede, por ello, utilizarse como fundamento para sostener que la aprobación de la VUT exija unanimidad por su carácter permisivo.

En Cataluña, la introducción, modificación o supresión de una cláusula estatutaria sobre el destino turístico, sea en sentido prohibitivo o permisivo, queda sometida al art. 553-26.2.a) CCCat y, por tanto, a la mayoría de cuatro quintas partes, sin perjuicio de otras mayorías aplicables cuando se afecten elementos comunes o se adopten acuerdos de contenido diferente. En cualquier caso, la aprobación comunitaria de la actividad no exime del control administrativo-urbanístico: por unánime que sea la voluntad de la comunidad, la implantación de nuevas VUT seguirá sujeta a la licencia urbanística previa del Decret llei 3/2023 y a los límites cuantitativos examinados por la STC 64/2025, de modo que una comunidad situada en un municipio con moratoria no podrá implantarlas aunque todos sus miembros lo deseen. También aquí, la autonomía privada de la comunidad encuentra el límite del interés general urbanístico.

# 7/ Conclusiones

Las conclusiones se ordenan en tres bloques, deliberadamente separados: las que expresan el Derecho vigente y su comparación; las cuestiones que permanecen abiertas; y las propuestas de política legislativa del autor, que se presentan como tales y no como resultado inevitable del análisis.

## 7.1. Conclusiones de Derecho vigente

Primera, y con diferencia la más determinante en la práctica: la mayoría exigida. La diferencia entre el 3/5 del art. 17.12 LPH y el 4/5 del art. 553-26.2.a) CCCat no es un matiz de grado, sino la línea que separa lo alcanzable de lo inalcanzable en comunidades con propietarios absentistas, divididas entre bloques de interés o con un número elevado de VUT ya instaladas. Un acuerdo que en el resto de España requiere sumar tres de cada cinco propietarios y cuotas, en Cataluña exige sumar cuatro de cada cinco de ambas magnitudes.

Segunda, las asimetrías económicas que acompañan a la mayoría. El art. 17.12 LPH vincula a la propia mayoría de 3/5 un recargo específico de hasta el 20 % en los gastos comunes de la VUT; el CCCat carece de un mecanismo equivalente y remite, en su caso, al régimen general y más exigente del art. 553-45.4 en relación con el art. 553-26.2.e), sujeto además a un estándar probatorio distinto (uso desproporcionado de elementos comunes, no la mera actividad turística). A ello se suma una diferencia menor pero real en la garantía de cobro: la afección real alcanza tres años en la LPH y cuatro en el CCCat.

Tercera, la formación del acuerdo y su ejecución. En el cómputo de la mayoría, el mecanismo de formación sucesiva del voto del art. 553-26.3 CCCat, con su plazo de un mes para los ausentes, difiere del silencio positivo de treinta días del art. 17.8 LPH. En la ejecución frente al incumplidor, tanto el art. 7.2 LPH, al que remite el art. 7.3 para la VUT no autorizada, como el art. 553-40 CCCat exigen requerimiento fehaciente previo y habilitan la acción de cesación, con una diferencia en el plazo máximo de privación de uso: tres años en el régimen estatal, dos en el catalán.

Cuarta, la eficacia frente a terceros depende de la inscripción registral. En ambos regímenes, la prohibición no inscrita no perjudica al tercero de buena fe (art. 553-11.3 CCCat; principios hipotecarios generales), lo que convierte la calificación registral en el primer control de legalidad de la cláusula y la inscripción tempestiva en requisito de su plena oponibilidad.

## 7.2. Cuestiones abiertas

Permanecen sin resolver, y no deben presentarse como conclusiones asentadas, varias cuestiones que previsiblemente generarán litigios: la aplicación del recargo del 20 % a VUT preexistentes, sobre la que las Audiencias Provinciales mantienen posturas contrapuestas; la extensión de los arts. 7.3 y 17.12 LPH a los locales comerciales transformados en vivienda; el alcance temporal exacto de la inoponibilidad de los acuerdos prohibitivos frente a quien ya ejercía la actividad; los efectos, aún por decantar, de la anulación parcial del Real Decreto 1312/2024 por la STS de 19 de mayo de 2026 sobre el sistema estatal de registro y control del alquiler de corta duración; y la litigiosidad municipal en curso, señaladamente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Apartur contra el convenio de ayudas del Ayuntamiento de Barcelona[48]. Todas ellas son advertencias sobre dónde es previsible que se litigue a continuación, no conclusiones sobre la comparación LPH-CCCat.

### 7.3. Valoraciones y propuestas de política legislativa del autor

Las consideraciones que siguen tienen carácter valorativo y expresan la opinión profesional del autor, no una consecuencia necesaria del análisis normativo precedente.

En primer lugar, sobre el impacto territorial de la divergencia normativa. En Barcelona ciudad, el Ayuntamiento ha manifestado su intención de no promover una regulación urbanística que permita la continuidad de las actuales VUT una vez agotado el régimen transitorio en noviembre de 2028. Si esta política se mantiene y supera los eventuales controles judiciales, podría reducir sustancialmente el número de viviendas habilitadas para uso turístico en la ciudad[49]. Conviene, no obstante, ser prudente en la formulación: la extinción de la habilitación turística no garantiza que esas viviendas, en torno a diez mil, se incorporen al mercado de alquiler residencial, pues también podrían destinarse a residencia habitual de sus propietarios, venderse, permanecer vacías o acogerse a otros usos legalmente admisibles. Debe añadirse que la STC 64/2025 declaró constitucional el marco normativo del Decret llei 3/2023, pero no examinó específicamente la posterior decisión municipal de Barcelona, que sigue su propio curso administrativo y judicial. En todo caso, la situación es distinta en los municipios turísticos sin un instrumento urbanístico equivalente, donde la vía comunitaria del 4/5 es la única defensa disponible frente a la proliferación de VUT nuevas, y es precisamente allí donde resulta más difícil de alcanzar.

En segundo lugar, sobre el coste de activación de la vía catalana. La formalización de la modificación estatutaria en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad conllevan un coste agregado de asesoramiento, notaría e inscripción que, en la práctica profesional habitual, suele situarse en una horquilla aproximada de 3.000 a 5.000 euros, si bien esta estimación puede variar según la complejidad del título, el número de fincas y los honorarios aplicables. Mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de 8 de mayo de 2025, el Ayuntamiento de Barcelona suscribió un convenio de colaboración con el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida y la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, cuya convocatoria de ayudas, abierta el 27 de febrero de 2026, cubre

[48] Apartur (Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona) interpuso en diciembre de 2025 recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 8 de mayo de 2025 y contra el propio convenio, solicitando la declaración de nulidad de ambos por exceder, a su juicio, el marco de competencias municipales y vulnerar la seguridad jurídica de actividades económicas legalmente autorizadas. Según la demanda, la asociación tuvo conocimiento real y completo del contenido del acuerdo y del convenio el 7 de noviembre de 2025, al acceder al expediente administrativo, momento hasta el cual la información pública describía el convenio como orientado a "informar y orientar" a las comunidades, y no, como consta en su contenido final, a promover activamente la inclusión estatutaria de la prohibición. A la fecha de este estudio no consta resolución judicial sobre este recurso. Fuentes: Idealista, Hosteltur y Tot Barcelona, 18-19 de diciembre de 2025.

[49] El Ayuntamiento de Barcelona ha manifestado su intención de no promover una regulación urbanística que permita la continuidad de las actuales VUT una vez agotado el régimen transitorio del Decret llei 3/2023, en noviembre de 2028; ello supondría la pérdida de la habilitación para su explotación como VUT de las aproximadamente 10.000 viviendas actualmente autorizadas en la ciudad, sin que pueda afirmarse que todas ellas se incorporarán necesariamente al mercado de alquiler residencial. La decisión se ampara en la doctrina de la STC 64/2025 (véase nota 26, supra), que respalda la limitación del uso turístico por razones de interés general vinculadas a la vivienda y al entorno urbano. Fuente: Ajuntament de Barcelona, prensa municipal, 2026.

hasta el 50 % de ese gasto, con topes de 1.500 euros (modificación de estatutos vigentes) y 2.500 euros (estatutos nuevos)[50]. La existencia de esta subvención confirma que la Administración considera conveniente reducir el coste de formalización, pero no constituye por sí sola prueba de una disfunción jurídica del art. 553-26 CCCat: es, en rigor, un dato de política pública, no un argumento dogmático.

> *La subvención es un dato de política pública, no un argumento dogmático.*

A la luz de todo lo anterior, y en el plano estrictamente propositivo, el autor considera que el legislador catalán podría valorar la introducción de una regla especial para la prohibición de la VUT, que rebajara la mayoría del art. 553-26 CCCat a las tres quintas partes para este supuesto concreto, en línea con el art. 17.12 LPH, sin necesidad de alterar el régimen general de modificación de estatutos para el resto de materias. El fundamento de esta propuesta no es de mera conveniencia, sino que cuenta con un precedente técnico en el propio sistema catalán. El art. 553-26.2 CCCat no configura la mayoría de cuatro quintas partes como una regla uniforme e inderogable: el propio legislador catalán ya la ha exceptuado para determinadas materias que ha considerado de interés preferente, remitiéndolas a la mayoría simple del art. 553-25.2, señaladamente, tras el Decreto ley 28/2021 y la Ley 5/2015, los acuerdos relativos a la instalación de infraestructuras para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de sistemas de energías renovables. Existe, por tanto, un modelo consolidado de excepción a la mayoría cualificada dentro del mismo precepto, activado cuando concurre una razón de interés general que el legislador estima prevalente. La prohibición de la VUT es candidata natural a esa misma técnica, y la razón que la justificaría es la preservación del uso residencial de la vivienda frente a su mercantilización turística, que es precisamente el interés general que la STC 64/2025 reconoce como legítimo en el plano urbanístico, aunque, como se ha advertido, ese reconocimiento no se traslade de forma automática al plano civil-comunitario. A ello se añade, como refuerzo y no como argumento principal, la constatación práctica de que la mayoría de cuatro quintas partes opera como una barrera especialmente rígida en el tipo de comunidad, numerosa, con propietarios absentistas o dividida entre bloques de interés, donde el problema suele plantearse con mayor intensidad, hasta el punto de que la propia Administración municipal ha considerado necesario subvencionar el coste de activar esa vía. Se trata, en todo caso, de una propuesta de lege ferenda, discutible y sujeta a un contraargumento serio, que el 4/5 no es un régimen ad hoc para la VUT sino la mayoría general de modificación estatutaria, cuya rebaja selectiva plantea problemas de coherencia sistemática; se formula como aportación al debate y no como conclusión necesaria del análisis. Cabe preguntarse, en fin, por qué el Parlament de Catalunya no ha promovido hasta la fecha iniciativa alguna en este sentido. La hipótesis de una mera inercia técnica del derecho civil catalán resulta poco convincente a la vista de la intensa actividad legislativa autonómica en la materia por otras vías, el Decret llei 3/2023, la Llei 11/2025 y la defensa exitosa de la primera ante el Tribunal Constitucional; esa actividad demuestra que el legislador catalán no ha sido inerte, sino que ha optado deliberadamente por proteger el uso residencial de la vivienda a través del canal urbanístico-administrativo, licencias,

[50] Ajuntament de Barcelona: acuerdo de la Comisión de Gobierno de 8 de mayo de 2025, por el que se aprueba el convenio de colaboración entre el Ayuntamiento, el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida y la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. La convocatoria de ayudas derivada del convenio se abrió el 27 de febrero de 2026: subvención de hasta el 50 % de los gastos de gestión (notaría, registro y honorarios profesionales) de la modificación o creación de estatutos para prohibir el uso turístico, con un máximo de 1.500 euros para la modificación de estatutos vigentes y de 2.500 euros para la creación de nuevos estatutos, e inversión municipal total de 100.000 euros (56.000 para las comunidades, 36.000 en subvenciones directas a los profesionales asesores, y 4.000 para cada entidad colaboradora). Entre los requisitos figura que la cláusula sea homologable a la redacción tipo consensuada por las tres entidades y que los estatutos se eleven a escritura pública y se inscriban en el Registro de la Propiedad. Fuentes: Ajuntament de Barcelona (servei de premsa, 26 de febrero de 2026; habitatge.barcelona, ficha de la convocatoria); Metrópoli Abierta y Crónica Global, febrero de 2026.

cupos y registro turístico, en lugar del canal societario de las mayorías comunitarias. La lectura más coherente con los hechos documentados en este estudio es, por tanto, la de una elección de instrumento, y no la de un olvido, sin perjuicio de que a esa elección puedan subyacer también razones de oportunidad política que exceden el objeto de este estudio.

> *La prohibición de la VUT es candidata natural a esa misma técnica.*

Procede, para cerrar este punto, una última cautela metodológica sobre el uso de la doctrina constitucional. Debe reiterarse que la STC 64/2025 no resuelve la validez civil de los acuerdos comunitarios ni la mayoría exigible para adoptarlos: su objeto fue el régimen urbanístico del Decret llei 3/2023, y de ella no cabe extraer una regla directamente aplicable al art. 553-26 CCCat. Sentado ese límite, el razonamiento constitucional sí puede invocarse como argumento de refuerzo, y solo como tal: si el condicionamiento administrativo del uso turístico no afecta al contenido esencial del derecho de propiedad, porque destinar la vivienda a ese uso no integra dicho contenido esencial, resulta coherente sostener a fortiori que tampoco lo afecta una limitación acordada por la propia comunidad en ejercicio de su autonomía privada, que no es una privación singular indemnizable sino una delimitación pactada del haz de facultades dominicales. Se trata, conviene insistir, de un argumento analógico que fortalece la posición aquí defendida, no de una consecuencia que el Tribunal Constitucional haya declarado.

Permítase, para terminar, una reflexión que trasciende el detalle técnico. La cuestión de con qué mayoría puede una comunidad prohibir una vivienda de uso turístico no se agota en el cómputo de quórums de una junta de propietarios: en ella se dirime, en último término, la capacidad real de una comunidad, y, por extensión, de un barrio, para preservar su modelo de convivencia frente a la presión de la actividad turística sobre el uso residencial de la vivienda. Cuando el umbral legalmente exigido resulta especialmente difícil de alcanzar en las comunidades donde el conflicto se plantea con mayor intensidad, y cuando es una administración pública la que ha de subvencionar el ejercicio de una facultad que la ley ya reconoce, cabe legítimamente preguntarse si la norma está sirviendo con eficacia a la finalidad que persigue. Que el legislador catalán pondere esta distancia entre la norma escrita y su rendimiento efectivo no es solo una cuestión de técnica jurídica: atañe también a la confianza en que los instrumentos que el ordenamiento pone a disposición de los ciudadanos resulten, en la práctica, verdaderamente operativos.

## 8/ Anexo jurisprudencial

| Órgano / Sala | Fecha | Ponente | ECLI | Ratio decidendi |
|---|---|---|---|---|
| **TS, Sala 1.ª** | 29-11-2023 | Parra Lucán | ES:TS:2023:5199 | El alquiler turístico es actividad económica equiparable a las prohibidas estatutariamente. |
| **TS, Sala 1.ª (Pleno)** | 3-10-2024 | Vela Torres | ES:TS:2024:4790 | El art. 17.12 LPH (redacción 2019) ya habilitaba la prohibición con mayoría de 3/5, sin exigir unanimidad. (Citada por Sepín como STS 1232/2024.) |
| **TS, Sala 1.ª (Pleno)** | 3-10-2024 | Seoane Spiegelberg | ES:TS:2024:4791 | Limitar o condicionar comprende prohibir, como forma máxima de limitación de facultades dominicales. (Citada por Sepín como STS 1233/2024.) |

| Órgano / Sala | Fecha | Ponente | ECLI | Ratio decidendi |
|---|---|---|---|---|
| **TS, Sala 1.ª** | 18-2-2025 | Seoane Spiegelberg | ES:TS:2025:725 | La descripción genérica del destino en estatutos no basta para fundar una prohibición; se exige estipulación clara y precisa. |
| **TS, Sala 1.ª** | 2-9-2025 | Parra Lucán | ES:TS:2025:3808 | La interpretación jurisprudencial previa fue asumida por el legislador en la LO 1/2025. |
| **TS, Sala Contencioso** | 19-5-2026 | Córdoba Castroverde | ES:TS:2026:2148 (STS 620/2026; BOE-A-2026-12300) | Nulidad parcial del RD 1312/2024 (registro único de arrendamientos) por falta de título competencial estatal; subsisten la ventanilla única digital y las obligaciones estadísticas. |
| **TSJC** | 13-9-2018 | Alegret Burgués | ES:TSJCAT:2018:5827 | Prohibición estatutaria de VUT válida por mayoría de 4/5 (art. 553-25.2 CCCat, redacción anterior a 2015; hoy art. 553-26.2.a), sin unanimidad. |
| **TSJC** | 24-1-2019 | Alegret Burgués | ES:TSJCAT:2019:428 | La prohibición estatutaria inscrita es oponible a adquirentes posteriores, aun con autorización administrativa previa del transmitente. |
| **TSJC** | 14-1-2022 | Seguí Puntas | ES:TSJCAT:2022:1276 | Reitera la doctrina de 2019; la mayoría de 4/5 no exige unanimidad ni admite un derecho de veto individual. |
| **AP Málaga, Secc. 6.ª** | 28-5-2025 | Suárez-Barcena Florencio | ES:APMA:2025:2180 | El recargo del 20 % es aplicable a VUT con licencia anterior al acuerdo; desestima la tesis de la irretroactividad. |
| **AP Málaga, Secc. 5.ª** | 4-3-2025 | Rivera Miranda | ES:APMA:2025:902 | La irretroactividad del art. 17.12 LPH alcanza también al recargo de gastos; inaplicable a VUT preexistentes. |
| **AP Guipúzcoa, Secc. 2.ª** | 30-9-2021 | Loyola Iriondo | ES:APSS:2021:1573 | El recargo, como la prohibición, no puede afectar a quien ya ejercía la actividad antes del acuerdo. |
| **TC, Pleno** | 13-3-2025 | - | ES:TC:2025:64 | Legitima, dentro de los límites del decreto-ley, la licencia urbanística previa del Decret llei 3/2023 para VUT, por razones de vivienda digna y entorno urbano. |
| **TJUE, Gran Sala** | 22-9-2020 | - | EU:C:2020:743 | Cali Apartments. La autorización previa del alquiler turístico es compatible con la Directiva de servicios si responde a una razón imperiosa de interés general y es proporcionada. |
| **DGSJFP** | 6-2-2025 | - | BOE-A-2025-3515 | La prohibición de VUT se inscribe con mayoría de 3/5 (art. 17.12 LPH), sin unanimidad; distinta es la autorización ampliatoria, que persigue la finalidad contraria a la norma. |
| **DGSJFP** | 17-9-2025 | - | BOE-A-2025-26083 | El título turístico administrativo no implica la validez civil del uso turístico; corresponde a la comunidad prohibirlo vía estatutos. |

Nota metodológica: todas las resoluciones de esta tabla han sido localizadas y verificadas de forma independiente contra fuente primaria. Las de los tribunales ordinarios (Tribunal Supremo, Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y Audiencias Provinciales), a través del Centro de Documentación Judicial (CENDOJ); las del Tribunal Constitucional y las publicadas en el Boletín Oficial del Estado, directamente contra este (STC 64/2025, BOE-A-2025-7430; STS sobre el Real Decreto 1312/2024, BOE-A-2026-12300). Esta última resolución consta en el repertorio del CENDOJ como STS 2148/2026

(ECLI:ES:TS:2026:2148) y en su publicación oficial como sentencia núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026, publicada en el BOE de 8 de junio de 2026. El texto de los preceptos citados de la Ley de Propiedad Horizontal se ha confirmado contra el BOE consolidado, y el de los artículos del libro quinto del Código civil de Cataluña, contra el BOE consolidado y el Portal Jurídic de Catalunya. Las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se han verificado contra su publicación en el BOE, y la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, contra el repertorio oficial de jurisprudencia del Tribunal (identificador ECLI europeo).

---

*Todas las resoluciones citadas han sido verificadas contra fuente primaria (CENDOJ, BOE, DOGC y Portal Jurídic de Catalunya). Elaboración propia.*

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

**Colección ANÁLISIS**

**José Poveda**
Director del Departamento de Comunidades de Propietarios · Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com