

ÍNDICE

Presentación
Prólogo
Abreviaturas

INTRODUCCIÓN. EL PROBLEMA CONVIVENCIAL DE LOS PISOS TURÍSTICOS Y EL DE SU SOLUCIÓN EN EL ART. 17.12 LPH

- I. Como quaestio facti: el problema convivencial de los pisos turísticos
1. Los pisos turísticos como germen de actividades molestas para las comunidades de vecinos, ex art. 7.2 LPH
 2. Y el posible «uso excesivo» en los elementos comunes provocado por el destino turístico, ex arts. 7.2 CC y LPH
 3. La diversidad normativa autonómica ante el problema convivencial de los pisos turísticos y la dispar reacción de promotores y de comunidades de vecinos ante tal realidad
- II. Como quid juris: las dudas que plantea su solución en el art. 17.12 LPH

CAPÍTULO PRIMERO. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART. 17.12 LPH

- I. Ámbito temporal de aplicación
- II. Ámbito territorial de aplicación del nuevo art. 17.12 LPH y su incidencia en la normativa autonómica sobre viviendas de uso turístico
- III. Ámbito material de aplicación del nuevo art. 17.12 LPH, limitado a los alquileres vacacionales del art. 5.e) LAU, con exclusión de cualquier otra actividad turística, vacacional u hotelera
1. Fundamento —solo— literal y, en parte, «histórico», según la Resolución de la DGSJyFP de 5 de abril de 2020, del estricto alcance del art. 17.12 LPH
 2. La razón lógica, como la principal, del estricto ámbito material de aplicación del nuevo art. 17.12 LPH
 3. La consiguiente necesidad de claridad en la cláusula estatutaria que limite o condicione la actividad turística para su inscripción registral —sea esta total o solo parcial—
 4. Interpretación, en particular, de las cláusulas estatutarias limitadoras de la actividad turística acordadas antes de la vigencia del actual art. 17.12 LPH

CAPÍTULO SEGUNDO. ACUERDOS COMUNITARIOS SOBRE ALQUILER TURÍSTICO: POSIBLE CONTENIDO

I. El alcance de la cláusula comunitaria que «limite o condicione» los alquileres turísticos del art. 5.e) LAU: ¿solo de forma limitada o condicionada, o también para prohibirlos absolutamente?

1. El debate previo en la doctrina acerca del posible alcance de la «limitación o condicionamiento» del destino turístico del piso. Contra tenorem rationis iuris: entre el culto a la letra de la ley y su espíritu como guía y fin interpretativos

1.1. La posición contraria a la prohibición absoluta de pisos turísticos fundada en una interpretación literal(-ista) del art. 17.12 LPH

1.2. Nuestra posición favorable a la prohibición absoluta de pisos turísticos fundada en una interpretación lógica de la letra del art. 17.12 LPH, y en la prevención de molestias y otros posibles abusos de derecho, al amparo del art. 7.2 LPH

2. La posición —finalmente— favorable de la DGSJ yFP a la prohibición absoluta de pisos turísticos fundada en una interpretación gramatical y lógica del art. 17.12 LPH; y algunas puntualizaciones

II. El posible incremento en las cuotas de mantenimiento del complejo inmobiliario: justificación, límites y su posible acuerdo en Junta de propietarios

1. Justificación del incremento en el potencial uso abusivo —por excesivo o desproporcionado— de los elementos comunes

2. Cálculo e imputación del incremento en las cuotas de gastos y su posible acuerdo en Junta de propietarios

3. Límites en la fijación del incremento: de nuevo, el abuso de derecho

III. Otros posibles acuerdos que «limiten o condicionen» el destino de alquiler turístico del piso. En particular, ¿cabría acordar sanciones para el incumplimiento de tales limitaciones?

CAPÍTULO TERCERO. ACUERDOS COMUNITARIOS SOBRE ALQUILER TURÍSTICO: QUORUM, FORMA Y ALCANCE

I. Régimen de mayorías y posible eficacia frente a terceros de los acuerdos comunitarios sobre alquiler turístico

1. Régimen de mayoría de tres quintos y posible oponibilidad erga omnes de los acuerdos que limiten o condicionen el alquiler turístico

1.1. Exposición del quid quaestionis, y de su solución, en la Resolución de 1 de junio de 2020

1.2. Breve comentario sobre lo que la Resolución dice: acierto en la mayoría requerida por aplicación del nuevo art. 17.12 LPH para limitar el destino a viviendas de uso turístico, y alguna precisión sobre la validez y eficacia —inter partes y erga omnes— de dicha limitación

1.3. Y un comentario sobre lo que la Resolución no dice, o da por hecho: en especial, el cómputo de los ausentes no disidentes en la mayoría requerida por el art. 17.12 LPH para tal acuerdo

2. El caso —inverso— de admitir la actividad turística mediante la modificación de los estatutos de la comunidad: la exigencia de unanimidad por aplicación de la regla general del art. 17.6 LPH

3. La objetable mayoría cualificada exigida por el art. 17.12 LPH para el incremento en las cuotas de gastos y, no obstante, su posible acuerdo en Junta, sin necesidad de constancia estatutaria

4. Mayoría necesaria para adoptar cualquier otro tipo de acuerdo que sin limitar ni condicionar el destino de alquiler turístico, module la convivencia en comunidad, y su posible constancia en el reglamento de régimen interior: los arts. 6 y 17.7 LPH

II. Alcance de la irretroactividad de los acuerdos sobre pisos turísticos, según el art. 17.12 LPH in fine: la necesaria distinción entre irretroactividad, oponibilidad y posible invalidez por abuso de derecho

1. Alcance de la irretroactividad de los acuerdos que prohíban o limiten el alquiler turístico: su ineficacia —solo— frente al derecho ya adquirido —civilmente— a seguir alquilando

2. Y alcance de la irretroactividad de los acuerdos que incrementen las cuotas de gastos o que delimiten, en general, el uso y mantenimiento de los elementos comunes

Índice cronológico de jurisprudencia registral (específica sobre el art. 17.12 LPH)

Índice cronológico de jurisprudencia civil (específica sobre el art. 17.12 LPH, o su equivalente norma catalana)

Bibliografía (específica sobre el art. 17.12 LPH)