



Pisos turísticos y comunidades de vecinos **(Comentario al art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal)**

Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla

*Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Sevilla*

Presentación

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

*Abogado, Profesor de Derecho Procesal de la UOC
y Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña*

Prólogo

Silvia Díaz Alabart

*Catedrática de Derecho Civil
Universidad Complutense*

REUS
EDITORIAL

COLECCIÓN DERECHO DEL TURISMO

TÍTULOS PUBLICADOS

Manual de Derecho Privado del Turismo, *Silvia Díaz Alabart (Dir.), M^a Patricia Represa Polo (Coord.)* (2017).

Viajes combinados y servicios de viaje vinculados [Directiva (UE) 2015/2302]. Cuestiones de ley aplicable, *Silvia Feliu Álvarez de Sotomayor* (2018).

Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal, *Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla (Dir.), Manuel García Mayo (Coord.)* (2018).

Privacidad y turismo: perfil del turista, big data y plataformas colaborativas, *Cristina Gil Membrado* (2019).

El condohotel. Régimen jurídico privado, *Cristina López Sánchez* (2019).

La modificación del contrato de viaje combinado (A raíz de la Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de noviembre y su transposición por el RDL 23/2018), *Belén Ferrer Tapia* (2020)

Plataformas digitales en los alquileres vacacionales, *Silvia Feliu Álvarez de Sotomayor (Dir.)* (2020).

Pisos turísticos y comunidades de vecinos (Comentario al art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal), *Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla* (2022).

COLECCIÓN DERECHO DEL TURISMO

DIRECTORA

María Nélide Tur Faúndez
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de las Islas Baleares

**Pisos turísticos y
comunidades de vecinos**
(Comentario al art. 17.12 de la
Ley de Propiedad Horizontal)

Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla

*Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Sevilla*

Presentación

Alejandro Fuentes-Lojo Rius
*Abogado, Profesor de Derecho Procesal de la UOC
y Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña*

Prólogo

Silvia Díaz Alabart
*Catedrática de Derecho Civil
Universidad Complutense*

REUS
EDITORIAL

Madrid, 2022

© Editorial Reus, S. A.
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid
Tfno.: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
E-mail: reus@editorialreus.es
<http://www.editorialreus.es>

1ª edición REUS, S.A. (2022)
ISBN: 978-84-290-2615-3
Depósito Legal: M 5797-2022
Diseño de portada: Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus, ni los Directores de Colección de ésta responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan los autores de los mismos. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley.

Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

PRESENTACIÓN

La permanente tensión entre interés individual e interés común inherente a las relaciones de vecindad y la necesidad de compaginar dichos derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios se ha hecho patente en los últimos años en la problemática cuestión de la prohibición de usos en elementos privativos de las comunidades de propietarios. En particular, con relación a la popularizada y disruptiva modalidad de alojamiento turístico de las viviendas de uso turístico (VUTs) y su difícil encaje convivencial en los edificios de uso primordialmente residencial divididos en propiedad horizontal.

Las externalidades negativas que esta modalidad de alojamiento turístico ha provocado en zonas urbanas tensionadas (problemas de convivencia vecinal, desertización comercial, sobrecarga del espacio público, el fenómeno de la gentrificación, etc.) y la necesidad de combatir la acuciante problemática de acceso a la vivienda que asola nuestro país, apresuraron al Gobierno español a tomar cartas en el asunto en el año 2019, realizando una reforma *ad*

hoc de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, consistente en la introducción de un nuevo apartado 12 en el art. 17 de esta ley especial, mediante la aprobación del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

A pesar de la loable finalidad de dicha reforma normativa por dar una solución a dicha problemática convivencial, la falta de rigor técnico de la misma y una visión corto placista de dicha problemática ha evidenciado que no solamente no ha servido para combatir con eficacia la problemática planteada, sino que se han generado nuevos interrogantes que el autor ha sabido recoger con encomiable maestría y planteando con valentía innovadoras soluciones para el operador jurídico ávido de respuestas, constituyendo el presente trabajo una utilísima guía orientadora para nuestros tribunales ordinarios y órganos administrativos que, bien seguro, hará más digerible dicha problemática y contribuirá a que sus resoluciones aporten la deseable seguridad jurídica en un terreno muy pantanoso.

El presente estudio aborda una materia de máxima actualidad jurídica y constituye una referencia doctrinal de primer orden. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA ha sido pionero en tratar la materia, siendo el presente estudio la culminación de una serie de exhaustivos trabajos que viene publicando este autor durante los últimos años, encabezando así una de las tesis doctrinales más aceptadas actualmente por los tribunales y por la doctrina administrativa de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Este trabajo constituye una valiosa aportación científica sobre la problemática convivencial generada por la ex-

plotación de VUTS en inmuebles divididos en propiedad horizontal y las recientes medidas legales adoptadas por el Gobierno para combatir dicha problemática, aportando soluciones innovadoras y de gran utilidad para preservar la paz convivencial. Consciente de la problemática práctica que subyace a las cuestiones de orden técnico, el autor centra la atención en aquellas cuestiones que realmente preocupan al ciudadano, complementando así un riguroso análisis técnico con una visión pragmática del Derecho.

Estamos ante un riguroso y exhaustivo comentario al nuevo art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, que sistematiza las doctrina administrativa y jurisprudencial existente hasta la fecha sobre la misma, teniendo en cuenta las aportaciones de la doctrina científica sobre dicha novedad legal, yendo un paso más allá, aportando nuevos enfoques y su visión crítica sobre la materia. Profundiza sobre cuestiones técnicas de elevada complejidad como son la validez y la eficacia de acuerdos comunitarios prohibitivos de uso turístico a la luz dicha novedad legal, realizando una gran labor exegética sobre la norma, en la que pone de manifiesto las carencias técnicas de la misma y se aparta de la literalidad de la misma para analizarla con perspectiva, atendiendo al espíritu de la misma, tal como mandata el art. 3.1 del Código Civil.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA es conocido en la doctrina científica por ser un jurista con estilo directo, claro y con una elevada dosis de sentido común. Sus planteamientos están rodeados de un halo de razonabilidad que inevitablemente hace que empatices con sus tesis, aun cuando no las compartas. Es metódico y perfeccionista, jamás encontrarás un argumento sin

Presentación

completar, ni argumentos falaces, lo cual evidencia que ha realizado un exhaustivo y reposado estudio previo sobre la materia tratada que genera en el lector confianza y lealtad intelectual.

Alejandro FUENTES-LOJO RIUS
a 16 de enero de 2022

PRÓLOGO

Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla tiene un radar muy especial para dar con los temas jurídicos que, en cada momento, producen un fuerte impacto social. Esa es una virtud que se corresponde con un rasgo acentuado de su carácter, la curiosidad de conocer. Lo que se complementa con una forma de escribir ágil que hace sencillo al lector empaparse del tema que en cada ocasión trate, sin que ello vaya en detrimento de la calidad técnica de sus escritos. Buena prueba de la primera afirmación que hago es la enumeración de algunos de sus trabajos recientes, «separación y divorcios ante notario», «Crisis de parejas y animales domésticos» o «Aspectos jurídicos del coronavirus», que ya va por la segunda edición.

Para probar la segunda, solo hace falta leer alguna de sus obras, con el riesgo de aficionarse a hacerlo con las nuevas que sin duda irá sacando.

Otro rasgo muy característico de la mayor parte de sus trabajos es que aportan un enfoque práctico de las cuestiones que aborda, lo que hace que sean interesantes no

sólo para los estudiosos del Derecho, sino para cualquier persona a la que puedan afectar los temas tratados.

El libro que ahora se presenta, «Pisos turísticos y comunidades de vecinos», el último por el momento, se ocupa también de una cuestión que ha generado un debate jurídico y social importante, tanto que ha dado lugar a que, en 2019, por Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, se modificara la Ley de Propiedad Horizontal añadiendo un nuevo apartado a su art. 17, en relación con los acuerdos de la Junta de propietarios. Relacionados con esos pisos turísticos.

Es un tema que ha ocupado páginas de periódicos y horas de información tanto en radio como en televisión. Las quejas de las personas que convivían en el inmueble donde uno o más de los pisos se dedicaban a esta actividad eran constantes, algunas derivadas de las conductas incívicas de las personas que arrendaban esos pisos, ruidos excesivos a horas intempestivas, suciedad de todo tipo en las zonas comunes, daños en elementos comunes, no respeto de las reglas de convivencia en la comunidad, como por ej. no sacar la basura en el horario establecido al respecto, etc. Otras originadas por la pura naturaleza de la explotación de esos pisos, como es el uso excesivo, en proporción con el que se hace en un piso dedicado a vivienda ordinaria de los elementos comunes, o simplemente la sensación de inseguridad que para una comunidad de vecinos genera la rotación constante de personas que contratan ese tipo de alojamientos.

El Profesor Cerdeira, en el inicio de su trabajo después de situarnos ante el problema «*de facto*», en paralelo, lo hace con la regulación jurídica de los pisos dedicados a la explotación turística. Al poco de ir haciéndose más co-

mún esta actividad económica, han sido las Comunidades Autónomas las primeras en reaccionar poniendo en vigor leyes autonómicas, una vez más de muy diverso tipo, lo que desde luego no es la solución más deseable. Era necesaria una norma de carácter estatal. Así hemos llegado al Decreto-Legislativo 7/2019, de 1 de marzo que reforma el art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, con el añadido de un nuevo apartado 12 que es la regla de ámbito nacional que hace referencia a los pisos de alquiler turístico.

El estudio de ese art. 17, apartado 12 de la LPH, es el contenido del presente estudio y razón hay para ello, ya que son muchas las cuestiones que plantea, tanto por lo que dice como por lo que, pudiendo decir, calla.

El capítulo primero se dedica a los problemas derivados del ámbito de aplicación temporal de dicho apartado 12, con la pregunta esencial de si se aplica a todas las comunidades de vecinos, o sólo a las constituidas después de la entrada en vigor de la modificación de la LPH. Si se aplica únicamente a las comunidades en las que previamente no haya habido arrendamientos turísticos, o también a aquellas en que sí los haya habido.

No es un problema menor el de las dudas que surgen en relación con la convivencia de la nueva norma con las autonómicas preexistentes.

A todo ello se añade la cuestión de si el apartado 12 del art. 17 LPH está destinado exclusivamente al arrendamiento de pisos turísticos o cabe ampliarlo a otros modelos distintos de alojamientos turísticos, o incluso a otras actividades de carácter empresarial o profesional que se lleven a cabo en pisos o locales de negocio en un inmueble en régimen de propiedad horizontal. Y es que en los últimos tiempos se han ido desarrollando formas

de dedicar un piso a alojamientos muy diferente de los tradicionales contratos de alojamiento u hospedaje que aunque no provoquen problemas de la misma intensidad que los pisos turísticos tampoco son bien recibidos por las comunidades de vecinos, aunque generalmente para los propietarios de estos pisos este tipo de explotación les produce mayores beneficios que un arrendamiento ordinario. Me refiero a la práctica de arrendar individualmente cada una de las habitaciones de una vivienda, a veces con un baño individual adjunto, o incluyéndose el baño entre las zonas comunes de la casa cuyo uso comparten todos los titulares de los arrendamientos de las habitaciones individuales. Generalmente, el propietario es quien contrata a alguna persona para que se ocupe de la limpieza. Lo más frecuente es que las personas que optan por este tipo de arrendamiento sean personas que están en una ciudad por un período de tiempo relativamente breve y con este sistema obtienen un alojamiento más barato que si optan por un hotel, o bien personas que temporalmente viven a caballo entre dos ciudades.

En la parte final de este capítulo, en línea con esa perspectiva práctica de la obra ya señalada, se incluyen una serie de, como los ha denominado el autor, consejos prácticos, sobre la posible cláusula estatutaria sobre la limitación del alquiler turístico en la comunidad de vecinos de que se trate, acompañados de un amplio elenco de sentencias sobre la cuestión y que verdaderamente pueden ser muy útiles para los presidentes y administradores de comunidades de vecinos en previsión de que se encuentren en esa situación .

El segundo capítulo de la obra se dedica al contenido de los acuerdos comunitarios sobre el alquiler turístico.

En él Guillermo Cerdeira aborda la posibilidad de que la comunidad de propietarios pueda tomar válidamente el acuerdo de prohibir el alquiler turístico de todos los pisos y locales que conformen el inmueble. Para resolverlo toma como punto de partida el equilibrio entre los intereses de los vecinos que desean impedir totalmente que los pisos del edificio puedan dedicarse al alquiler turístico en oposición a las facultades dimanantes de su propiedad para el dueño y la libertad de empresa, ambos recogidos en nuestra Constitución. Una correcta interpretación partiendo del interés que se protege en la norma, en el art. 17, apartado 12, frente a las opiniones de algún otro autor, le llevan a defender con solvencia su criterio a favor de la posibilidad de un acuerdo válido que impida absolutamente el alquiler turístico. Como se dice en el texto del libro, «No se trataría, por tanto, de prohibir el alquiler sin más, sino de hacerlo en evitación de potenciales molestias para la comunidad, concretando así esa posible molestia, y evitando la necesidad de su prueba, bastando con acreditar que con el desarrollo de esa actividad turística se ha infringido una cláusula estatutaria que, precisamente, la prohibía». Las resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado han ido mostrándose acordes con esta tesis.

En ese mismo capítulo explora las posibilidades que ofrece la última parte del apartado 12 del art. 17 LPH, cuando prevé un acuerdo de la comunidad para los pisos turísticos, *«por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%»*.

El último capítulo trata del *quorum*, forma y alcance de los acuerdos de los comuneros sobre el alquiler turístico de los pisos de su inmueble. Son numerosas las cuestiones derivadas de todos esos extremos.

Una de ellas es el régimen de la mayoría de tres quintos que se establece en que se dispone en el art. 17 LPH, y la oponibilidad *erga omnes e inter partes* de los acuerdos que limitan o condicionan el alquiler turístico. Para ello examina con detenimiento la importante Resolución DGSJ y FP de 1 de junio de 2020.

Aunque en general las comunidades de propietarios de lo que se preocupan es de alcanzar acuerdos en los que se prohíba o al menos se limite la posibilidad de dedicar los pisos de los comuneros a uso turístico no siempre es así, y aunque sean raros también hay algún caso en el que una comunidad, que tenía prohibida en sus estatutos esa forma de explotar los pisos, posteriormente trata de modificarlos, precisamente en base al art. 17, 12 LPH, para permitirlos. Para ello se valieron de la mayoría de tres quintos que representen también la misma proporción respecto de la propiedad, que es la establecida dicho artículo y apartado. La Resolución de la DGSJ y FP de 19 diciembre 2019 no acepta como suficiente para la validez del acuerdo esta mayoría pues entiende que está limitada al caso de acuerdos de prohibición o limitación de ese uso turístico y que se admite por tratarse de un tipo de supuestos particulares en los que se entiende que se trata de eliminar o paliar un tipo de actividades que perjudican a los comuneros. Para otro tipo de acuerdos hay que aplicar la regla general del apartado 6 del art. 17 LPH: la unanimidad.

Asimismo, se abordan en este último capítulo otras cuestiones. Entre ellas el fundamento y el alcance real de

la irretroactividad de los acuerdos comunitarios reflejada en el apartado 12 del art. 17 LPH.

Conviene destacar que el trabajo se ha redactado tras consultar prácticamente toda la bibliografía relacionada con el objeto de que se estudia y se acompaña de un completísimo listado de resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de sentencias, lo que resulta especialmente útil.

El profesor Cerdeira Bravo de Mansilla, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, hace ya tiempo que no tiene que demostrar nada sobre su valía, pero de alguna forma ha contraído un compromiso con sus lectores de no cejar en ese empeño de acercarnos a todos los problemas más candentes del Derecho Civil actual.

Espero haber cumplido correctamente mi misión, aceptada con entusiasmo, de presentar con brevedad un trabajo de interés sobre un tema que además de su interés jurídico, sin duda afecta también al día a día de las personas que viviendo en régimen de propiedad horizontal, en un momento dado se encuentran con que la vida tranquila de una comunidad de propietarios normal se ve trastocada cuando uno o varios de los pisos se comienzan a alquilar como turísticos y comienzan a producirse efectos propios de ese tipo de explotación que acaban por envenenar la convivencia entre los vecinos y entre los copropietarios del inmueble en cuestión.

Silvia DÍAZ ALABART
Catedrática de Derecho Civil
Madrid 26 de enero de 2022,
San Timoteo y San Tito, obispos

ÍNDICE

Presentación	5
Prólogo	9
Abreviaturas	17
Introducción. El problema convivencial de los pisos turísticos y el de su solución en el art. 17.12 LPH	19
I. Como <i>quaestio facti</i> : el problema convivencial de los pisos turísticos	19
1. Los pisos turísticos como germen de actividades molestas para las comunidades de vecinos, <i>ex</i> art. 7.2 LPH	19
2. Y el posible «uso excesivo» en los elementos comunes provocado por el destino turístico, <i>ex</i> arts. 7.2 CC y LPH.....	22
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.....	32
II. Como <i>quid juris</i> : las dudas que plantea su solución en el art. 17.12 LPH	38

Capítulo primero. Ámbito de aplicación del art. 17.12 LPH	49
I. Ámbito temporal de aplicación	50
II. Ámbito territorial de aplicación del nuevo art. 17.12 LPH y su incidencia en la normativa autonómica sobre viviendas de uso turístico.....	53
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	61
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	64
2. La razón lógica, como la principal, del estricto ámbito material de aplicación del nuevo art. 17.12 LPH	71
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—	74
4. Interpretación, en particular, de las cláusulas estatutarias limitadoras de la actividad turística acordadas antes de la vigencia del actual art. 17.12 LPH	83
Capítulo segundo. Acuerdos comunitarios sobre alquiler turístico: Posible contenido	99
I. El alcance de la cláusula comunitaria que « <i>limite o condicione</i> » los alquileres turísticos del art. 5.e) LAU: ¿solo de forma limitada o condicionada, o también para prohibirlos absolutamente?	101
1. El debate previo en la doctrina acerca del posible alcance de la « <i>limitación o condicionamiento</i> »	

del destino turístico del piso. <i>Contra tenorem rationis iuris</i> : entre el culto a la letra de la ley y su espíritu como guía y fin interpretativos	102
1.1. La posición contraria a la prohibición absoluta de pisos turísticos fundada en una interpretación literal(-ista) del art. 17.12 LPH.....	102
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.....	107
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...	114
II. El posible incremento en las cuotas de mantenimiento del complejo inmobiliario: justificación, límites y su posible acuerdo en Junta de propietarios.....	122
1. Justificación del incremento en el potencial uso abusivo —por excesivo o desproporcionado— de los elementos comunes.....	122
2. Cálculo e imputación del incremento en las cuotas de gastos y su posible acuerdo en Junta de propietarios.....	130
3. Límites en la fijación del incremento: de nuevo, el abuso de derecho.....	135
III. Otros posibles acuerdos que « <i>limiten o condicionen</i> » el destino de alquiler turístico del piso. En particular, ¿cabría acordar sanciones para el incumplimiento de tales limitaciones?.....	138

Capítulo tercero. Acuerdos comunitarios sobre alquiler turístico: <i>quorum</i>, forma y alcance	147
I. Régimen de mayorías y posible eficacia frente a terceros de los acuerdos comunitarios sobre alquiler turístico	150
1. Régimen de mayoría de tres quintos y posible oponibilidad <i>erga omnes</i> de los acuerdos que limiten o condicionen el alquiler turístico.....	150
1.1. Exposición del <i>quid quaestionis</i> , y de su solución, en la Resolución de 1 de junio de 2020.....	150
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 — <i>inter partes</i> y <i>erga omnes</i> — de dicha limitación	155
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.....	160
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.....	169
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	172

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.....	177
II. Alcance de la irretroactividad de los acuerdos sobre pisos turísticos, según el art. 17.12 LPH <i>in fine</i> : la necesaria distinción entre irretroactividad, oponibilidad y posible invalidez por abuso de derecho	182
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.....	185
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.....	195
Índice cronológico de jurisprudencia registral (específica sobre el art. 17.12 LPH).....	199
Índice cronológico de jurisprudencia civil (específica sobre el art. 17.12 LPH, o su equivalente norma catalana)	201
Bibliografía (específica sobre el art. 17.12 LPH)....	203

La editorial REUS se complace en presentar la segunda monografía del Prof. Cerdeira sobre viviendas en alquiler turístico. Tras su primera obra, colectiva esta que dirigió con el título *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, publicada en 2018, en esta segunda, monográfica e individual, se adentra en una cuestión particular, también polémica y muy litigiosa en el foro: el problema convivencial de los pisos turísticos y las comunidades de vecinos a propósito del nuevo art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, norma esta que permite a la comunidad de propietarios adoptar variados acuerdos al respecto, y que el autor analiza en esta obra, abordando todas las posibles opciones y con apoyo en la más reciente jurisprudencia habida sobre el tema, y que aquí se exponen de forma exhaustiva, creativa y con una visión eminentemente práctica, útil para cualquier profesional del Derecho dedicado a la propiedad horizontal.

El autor de la presente monografía ha escrito numerosos artículos y libros sobre hipoteca, usucapión y prescripción, acción invertida, servidumbres, multipropiedad, pisos turísticos, personas con discapacidad, coronavirus y estado de alarma..., también estudios de dogmática jurídica (sobre interpretación, y analogía), así como en temas de interés social, que afectan a la persona y la familia, algunos de ellos también publicados por la editorial REUS (como han sido la constitucionalidad del matrimonio entre personas del mismo sexo y la posible inseminación artificial en parejas homosexuales, la nacionalidad por carta de naturaleza, el divorcio por mutuo acuerdo ante notario, crisis familiares y animales domésticos, la tenencia de dichos animales en comunidades de vecinos, o la atribución del uso de la vivienda familiar en caso de ruptura de parejas de hecho), haciendo en ellos propuestas, como también hace en la presente obra, muchas de las cuales, finalmente, se han consolidado en la jurisprudencia o en la propia ley.