

Comentario a la STS, Pleno Sala 1ª, núm. 1233/2024 de 3 de octubre, que avala la facultad de las comunidades de propietarios para prohibir los alquileres turísticos

Con carácter previo al estricto análisis de la Sentencia núm. 1233/2024 de 3 de octubre dictada por el Pleno de la Sala de lo Civil de nuestro Alto Tribunal, conviene recordar la trascendencia del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que incorporó una serie de medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal entre las cuales encontramos la modificación del apartado 12 del artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante, LPH), que permite la prohibición de la actividad de alquileres turísticos por la doble mayoría de 3/5 partes. Concretamente, se introdujo conforme al siguiente redactado literal:

«12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.»

En un primer momento, la jurisprudencia menor se había pronunciado de forma no pacífica en cuanto a la interpretación de “limitar o condicionar” recogida en dicho art. 17.12 LPH, en el sentido de que una de las corrientes de las Audiencias Provinciales mantenía que “limitar o condicionar” la actividad de alquiler turístico no se podía entender asimilable al hecho de “prohibir”.

Así las cosas, el Tribunal Supremo ha puesto punto y final a esta disparidad de criterios de las Audiencias Provinciales que venía provocando una enorme inseguridad jurídica, por lo que a día de hoy ya tenemos sentada doctrina mediante dos sentencias del Pleno de la Sala Civil (núm. 1232/2024 y 1233/2024, de 3 de octubre) en idéntico sentido, siendo que de la segunda de ellas nos permitimos realizar un breve comentario a modo de análisis-síntesis:

En esta ocasión, el motivo del recurso de casación se centró en la supuesta vulneración del art. 17.12 LPH, en relación con el art. 3.1 CC, ya que la parte recurrente consideró que la sentencia de segunda instancia había realizado una interpretación extensiva y no literal del mentado art. 17.12 LPH, por entender que las comunidades de propietarios estaban legitimadas para prohibir la actividad de uso turístico en los pisos del edificio con la respectiva doble mayoría de 3/5 partes.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

Es bien sabido que el Tribunal Constitucional ha reconocido que las restricciones legales o estatutarias al derecho de goce de los pisos en comunidades de vecinos no son, por sí mismas, contrarias al art. 33 CE, siempre que obedezcan a la función social de la propiedad privada. De esta manera, en remisión a sus SSTS, Sala 1ª, núm. 729/2014, de 3 de diciembre y la más reciente núm. 1642/2023, de 27 de noviembre se ha señalado que “en el ámbito de la propiedad horizontal resulta posible el establecimiento de limitaciones y prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad”. A mayor abundamiento, las prohibiciones de actividad en elementos privativos fueron declaradas conformes con nuestra Constitución por las SSTC núm. 301/1993, de 21 de octubre y núm. 28/1999, de 8 de marzo, lo cual nos conduce a considerar que impedir el uso para el alquiler turístico no altera el contenido esencial del derecho de propiedad.

Con este punto de partida, el Tribunal Supremo avala la facultad de las comunidades de propietarios para prohibir los alquileres turísticos siempre que se alcance una mayoría cualificada de 3/5 de propietarios y cuotas de participación a través, esencialmente, de un doble razonamiento jurídico:

En primer lugar, en cuanto a la interpretación de las normas jurídicas en consonancia con el art. 3.1 CC, es decir, “conforme a los tradicionales criterios literal, sistemático, histórico, sociológico

y teleológico, que no conforman un numerus clausus que vede la posibilidad de acudir a otros criterios interpretativos” (FD 3.4). A mayor abundamiento, los magistrados del TS han recurrido a una interpretación lógica, es decir, conforme al espíritu de la norma y la voluntad del legislador, entendiendo la interpretación gramatical no de modo exegético, sino teleológico, en aras de dar respuesta al “por qué” y “para qué” fue dictada la norma –en este caso, el mentado art. 17.12 LPH y la propia exposición de motivos del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo que introduce la modificación analizada en el régimen de propiedad horizontal–.

Consiguientemente, si la reforma normativa se enmarca en la necesidad de aprobar medidas legislativas que sirvan de contrapeso a las inmensas dificultades de los ciudadanos de acceso al arrendamiento de una vivienda, en gran parte, por el incremento desmedido de las rentas, debe entenderse que los esfuerzos del poder legislativo son tendentes a mejorar la situación del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico.

De este modo, entendiendo el término “limitar” no solamente como “poner límites a algo”, sino también como “fijar la extensión que pueden tener la autoridad o los derechos y facultades de alguien”, la facultad de las comunidades de propietarios de

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

limitar la actividad de pisos turísticos “puede suponer también la posibilidad de acordar su completa prohibición, que sería el máximo del límite” (FD 3.4).

En segundo lugar, los magistrados razonan que sería un sinsentido someter la prohibición de los alquileres turísticos al régimen de unanimidad, ya que el solo voto contrario del propietario que quiere destinar su inmueble a alquiler turístico impediría siempre la prohibición de esta actividad, vaciando de efectividad el art. 17.12 LPH; así, “este precepto constituye precisamente una excepción al régimen de la unanimidad para conseguir que el acuerdo comunitario de veto al alquiler turístico sea posible en derecho. Si no, bastaría con la oposición de quien quiera destinar el inmueble a tal actividad para que el uso turístico deba tolerarse” (FD 3.4).

Finalmente, huelga recordar que, por su parte, en Cataluña se requerirá una modificación de los estatutos comunitarios prohibiendo los pisos turísticos que requiere una doble mayoría cualificada, es decir, 4/5 partes (80%) de votos favorables de propietarios con derecho al voto que, al mismo tiempo, representen este mismo porcentaje en cuotas de participación.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business