



Información de Actualidad



LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PERMITE LA PROHIBICIÓN DE LA ACTIVIDAD DE ALQUILERES TURÍSTICOS SI EL ACUERDO SE ADOPTA POR LA DOBLE MAYORÍA DE TRES QUINTOS

JURISPRUDENCIA SENTENCIAS TRIBUNAL SUPREMO

El Supremo avala la prohibición de alquileres turísticos con mayoría de 3/5 en Comunidades de Propietarios.

No tiene efectos retroactivos y sólo vincula a quienes quieran destinar su vivienda en el futuro a dicha actividad.

Finalmente, las *Sentencias del Tribunal Supremo, Sala 1ª, núm. 1232/2024, de 3 de octubre (ECLI:ES:TS:2024:4790), y núm. 1233/2024, de 3 de octubre (ECLI:ES:TS:2024:4791)*, determinan si la expresión normativa del art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), referente al **«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»**, permite la prohibición de tal destino, o si, por el contrario, **«condicionar»** o **«limitar»** no comprende prohibir.

En relación con la cuestión examinada, el Tribunal Supremo recordó primeramente que, hasta la fecha, se habían dictado una serie de resoluciones sobre conflictos en los que no se aplicaba, por cuestiones estrictamente temporales, el art. 17.12 LPH, sino únicamente disposiciones estatutarias, concluyendo que el alquiler de viviendas para uso turístico podía considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impidiera el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, por tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en las que concurre un componente comercial, profesional o empresarial (así, las SSTs, Sala 1ª, núm. 1643/2023, de 27 de noviembre, y núm. 105/2024, de 30 de enero).

A continuación, el Alto Tribunal sostiene que, conforme a lo dispuesto en el art. 3.1 del Código Civil, al interpretar el art. 17.12 LPH no cabe detenerse en la mera exégesis gramatical, sino que es necesario prestar atención al criterio teleológico o fin de la norma, es decir, el **«por qué»** y el **«para qué»** fue dictada. Así, desde un punto de vista semántico, **la expresión legal «limite o condicione» establece dos supuestos distintos y alternativos, uno de menor intensidad (el condicionamiento) y otro de mayor alcance (la limitación), y dentro de esta última nada impide que la limitación pueda llegar a la prohibición de la actividad.**

En cuanto a la interpretación teleológica, la jurisprudencia suele acudir a los preámbulos o exposiciones de motivos de las leyes, de forma que, si atendemos al preámbulo del Real

Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (por el que se modificó el art. 17 LPH), se concluye que la voluntad del legislador es proclive a favorecer el arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para la venta y el arrendamiento residencial. Siendo esto así, **afirma el Tribunal Supremo que el espíritu y finalidad del art. 17.12 LPH propician precisamente la interpretación de que la limitación de la actividad del alquiler turístico comprenda su prohibición.**

A lo anterior se une el hecho de que el Tribunal Constitucional (así, las SSTC 301/1993, de 21 de octubre, y 28/1999, de 8 de marzo) 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 de la Constitución Española, siempre que obedezcan a la función social de la propiedad privada. Y, dentro de esta función social, es una aspiración legítima de una comunidad de propietarios la evitación de potenciales molestias para el resto de los vecinos y de posibles conflictos de convivencia entre los propietarios y los indeterminados y ocasionales usuarios de uno o varios de los pisos o apartamentos (art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal-LPH).

Finalmente, las sentencias reconocen que el art. 17.12 LPH supone una excepción a la regla de la unanimidad (cada vez más en retroceso, tras las últimas reformas legales, como demuestra la modificación de la LPH por el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre), al introducir la doble mayoría de tres quintos (es decir, 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), entendiéndose que sería contradictorio someter la prohibición de los alquileres turísticos al régimen de unanimidad, puesto que ello sería tanto como hacerla imposible, ya que bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedirlo.

