

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO RESOLVIENDO EL QUORUM PARA LA PROHIBICION DE ARRENDAMIENTOS TURISTICOS POR LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS (ART.- 17.12 LPH)

Como ya expusimos en febrero de este año, la prohibición de los arrendamientos turísticos por parte de las comunidades de propietarios se viene realizando por medio de acuerdos de las juntas de propietarios, conforme al **artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal**:

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

El quórum necesario para su aprobación desde la modificación de marzo de 2.019 es de 3/5 partes de propietarios y las 3/5 partes de cuotas de participación **del total del edificio, no de los asistentes; cuando antes se exigía unanimidad**. Es decir, si hay 20 propietarios se necesitaría la aprobación de 12 propietarios, que a su vez representen el 60% de las cuotas de participación.

Siendo ya doctrina consolidada que tal prohibición se producirá si en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios se prohíben las actividades económicas, puesto que los **arrendamientos turísticos se equiparan a una actividad económica**. Doctrina consolidada y establecida por el **Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en sus últimas sentencias de 29 de noviembre de 2023 – STS 5199/2023 y de 29 de enero de 2024 – STS 315/2024**.

El problema surgía cuando la prohibición no viene establecida en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, y se adoptan acuerdos en las juntas de propietario para prohibirlos. Hasta ahora había discrepancias en la interpretación de la jurisprudencia menor dictada por las Audiencias Provinciales. La razón se debe a que la literalidad del precepto sólo menciona la posibilidad por parte de las comunidades de **“limitar o condicionar”** el uso turístico pero no recoge expresamente el término **“prohibición”**.

Pues bien, el Tribunal Supremo en recientes sentencias de la Sala de lo Civil en pleno de 3 de octubre de 2.024 **ha resuelto la admisión de la prohibición por mayoría cualificada de tres quintos frente a la unanimidad**.

Establecido que las comunidades de propietarios pueden prohibir esta actividad mediante una votación **mayoritaria de tres quintos, sin requerir unanimidad**, tal y como se creía hasta ahora en muchos casos. **Y esta decisión representa un cambio importantísimo en el criterio jurisprudencial** ya que anteriormente el criterio era de unanimidad de todos los propietarios para tomar esta medida; cuando no estaba reflejado en los Estatutos.

Con estas sentencias se refuerza la seguridad jurídica al resolver de una vez por todas las discrepancias surgidas y los diferentes pronunciamientos habidos en las Audiencias Provinciales. Además, otorga mayores facultades a las comunidades de propietarios

para regular el uso de las propiedades y garantizar la convivencia y evita que una minoría de propietarios pueda bloquear la voluntad de la mayoría.

Por otro lado, el Alto Tribunal hace hincapié que la prohibición de los alquileres turísticos es una medida proporcional; buscando proteger los intereses de todos los vecinos y garantizar la estabilidad en la convivencia, al tiempo que se reconocen los problemas que los alquileres turísticos pueden generar en las comunidades de propietarios:

*Así, establece que la posibilidad de limitación conferida legalmente a las comunidades de propietarios de limitar la actividad de pisos turísticos en el inmueble **puede suponer también su completa prohibición, que sería el máximo del límite. Interpretación gramatical que queda reforzada por el significado de «límite» en el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico: «Delimitación de un territorio, de un derecho o del ámbito de las competencias administrativas o jurisdiccionales». Lo que ha hecho el legislador es permitir que las comunidades puedan delimitar el ejercicio de la actividad de pisos turísticos, lo que, en su caso, incluye la posibilidad de su prohibición.***

*En cuanto a la interpretación del artículo 17.12 LPH y determinar la finalidad pretendida por las leyes, la jurisprudencia suele acudir a sus preámbulos o exposiciones de motivos, en tanto en cuanto constituyen un instrumento privilegiado para desvelar la razón de ser de su regulación normativa (sentencias 205/2001, de 27 de febrero; 877/2024, de 19 de junio; 929/2024, de 1 de julio; y 1015/2024, de 17 de julio, entre otras muchas). El preámbulo del RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, justifica precisamente la urgencia de su aprobación con fundamento en las dificultades de los ciudadanos de acceso a la vivienda en régimen de alquiler, así como por haberse generado, en los últimos tiempos, un notorio incremento de las rentas, y, consecuentemente, de los porcentajes de esfuerzo de los ingresos familiares para cubrir las necesidades de habitación; y así señala: «No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad». Y añade que: «En materia de viviendas de uso turístico, también se recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial». Conforme a estas intenciones expresas del legislador, **el espíritu y finalidad de la norma no es contrario, sino que propicia precisamente la interpretación de que la limitación de la actividad del alquiler turístico comprenda su prohibición. La voluntad del legislador es proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para la venta y arrendamiento, con la natural repercusión sobre los precios y correlativa reducción del esfuerzo de las economías familiares.***

Por otra parte, atribuir dichas facultades a los propietarios encuentra su fundamento en la consideración de que el desarrollo de una actividad de tal clase puede generar molestias y perjuicios -de ahí la posibilidad de condicionarla o restringirla que nadie cuestiona, puesto que si se tratase de una actividad meramente inocua la modificación carecería de sentido- que la realidad social constata, especialmente en zonas de mayor incidencia turística, en las que el ocio difícilmente se concilia con el descanso de los ocupantes de las viviendas con fines residenciales, que son, en su caso, quienes adoptarán el acuerdo limitativo, siempre que reúnan la mayoría cualificada de los 3/5 del número de propietarios y cuotas de participación impuesta por

la ley, que respeta la regla de la proporcionalidad de la medida en cuanto a los intereses en conflicto.

Como ya se ha expuesto, 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 (SSTC 301/1993, de 21 de octubre, y 28/1999, de 8 de marzo). 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 (art. 7.2 LPH) y de posibles conflictos de convivencia entre los propietarios y los indeterminados y ocasionales usuarios de uno o varios de los departamentos.

Además, 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.

Por otra parte, dichas sentencias en nada se refieren a la retroactividad del acuerdo por lo que el acuerdo no será retroactivo, y no afectaría a quien ya estuviera ejerciendo la actividad antes de su aprobación, ni afectará a futuros compradores si no se inscribe en el registro de la propiedad.

Salvo mejor opinión en derecho.

STS, Sala Civil de pleno 1232/2024, de 3 de octubre de 2024:

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/e30fb318f4752bfca0a8778d75e36f0d/20241016>

STS, Sala Civil de pleno 1233/2024, de 3 de octubre de 2024:

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a24520f9c10eca2fa0a8778d75e36f0d/20241016>