

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS DE PLENO,
OCTUBRE DE 2024**

D. FRANCISCO MARÍN CASTÁN, PRESIDENTE
D. IGNACIO SANCHO GARGALLO
D. RAFAEL SARAZÁ JIMENA
D. PEDRO JOSÉ VELA TORRES
D^a. M.^a ÁNGELES PARRA LUCÁN
D. JOSÉ LUIS SEOANE SPIEGELBERG
D. ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ

D. Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 1.232/2024, DE 3 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NUM.: 8972/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Votación y fallo: 25/09/2024

Materia: Propiedad horizontal. Interpretación del art. 17.12 LPH. Licitud del acuerdo de la comunidad que por la doble mayoría de tres quintos prevista en el precepto prohíbe la actividad de alquileres turísticos.

«La cuestión controvertida, que constituye el objeto de este proceso y del recurso de casación, consiste en determinar si la expresión normativa del art. 17.12 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, una decisión de tal clase constituye un acto jurídico contra legem (contra lo dispuesto en la ley), impugnabile por la vía del art. 18 LPH; toda vez que, de acuerdo con la interpretación literal por la que opta la sentencia recurrida, «condicionar» o «limitar» no comprende prohibir [...]

Conforme a lo dispuesto en el art. 3.1 CC, la interpretación de las normas jurídicas deberá llevarse a efecto «según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas». 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 [...]

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. Condicionar o restringir el ejercicio de aquella actividad no soluciona, al menos, en la misma medida, la problemática de las dificultades de acceso a la vivienda, que se pretenden corregir por medio de tal disposición normativa.

6.- 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». Se estima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 1.233/2024, DE 3 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NUM.: 2617/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Votación y fallo: 25/09/2024

Materia: Propiedad horizontal. Acuerdo de la comunidad de propietarios que prohíbe el uso de alquiler turístico tras la reforma del art. 17.12 de la LPH por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Desestimación de la impugnación.

«[...] 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 arrendamiento, con la natural repercusión sobre los precios y correlativa reducción del esfuerzo de las economías familiares. Condicionar o restringir el ejercicio de aquella actividad no soluciona, al menos, en la misma medida, la problemática de las dificultades de acceso a la vivienda, que se pretenden corregir por medio de tal disposición normativa.

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 genera 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- como los que se exteriorizaron por el presidente de la comunidad de vecinos demandada y 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 impuestas por la ley, que respeta la regla de la proporcionalidad de la medida en cuanto a los intereses en conflicto.

En cualquier caso, tampoco entendemos que limitar el uso turístico no permita su prohibición, que no deja de ser una limitación, en este caso máxima, en un concreto aspecto de las facultades dominicales que corresponden a los propietarios sobre sus inmuebles, y, además, bajo el contorno delimitado por el art. 5 e) de la LAU y con las mayorías legalmente exigibles [...]

No consideramos, en definitiva, que las únicas posibilidades que el art. 17.12 de la LPH oferta a los propietarios con respecto a las molestias y perjuicios derivados del alquiler turístico sean las del art. 7.2 de la LPH; es decir, una vez producidos, reaccionar frente a ellos a través de lo dispuesto en este precepto, cuando las propias normas estatutarias posibilitan vedar de antemano determinadas actividades que permitan delimitar a los copropietarios la finalidad fundamentalmente residencial de sus inmuebles, sin que la vida vecinal se vea alterada por actividades económicas que la experiencia demuestra introducen un elemento perturbador en la convivencia comunitaria.

En este sentido, los intereses de la colectividad expuestos en el RDL 7/2019, y los generales de los propietarios de los pisos y locales, convergen en cuanto a la problemática derivada del alquiler turístico, siempre que concurren

los presupuestos del art. 17.12 LPH, que operan como excepción al régimen de la unanimidad.

La interpretación de la norma, que se hace por la audiencia, no es extensiva, sino declarativa del alcance y significado de tal precepto, bajo los criterios hermenéuticos antes expuestos». Se desestima el recurso de casación.

Octubre 2024.