



Roj: **STS 4791/2024 - ECLI:ES:TS:2024:4791**

Id Cendoj: **28079119912024100016**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **03/10/2024**

Nº de Recurso: **2617/2023**

Nº de Resolución: **1233/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Marbella, núm. 3, 22-02-2021 (proc. 1091/2019),  
SAP MA 29/2023,  
STS 4791/2024**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

PLENO

**Sentencia núm. 1.233/2024**

Fecha de sentencia: 03/10/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2617/2023

Fallo/Acuerdo: Sentencia Desestimando

Fecha de Votación y Fallo: 25/09/2024

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MÁLAGA, SECCIÓN 4.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: EAL Nota:

CASACIÓN núm.: 2617/2023

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

**TRIBUNAL SUPREMO Sala de lo Civil PLENO**

**Sentencia núm. 1233/2024**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

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

En Madrid, a 3 de octubre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Borenstein & Ben Avi, GMBH, representada por el procurador D. Pablo Jesús Ábalos Guirado, bajo la dirección letrada de D. Ángel Ábalos Nuevo, contra la sentencia n.º 40/23, dictada por la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Málaga, en el recurso de apelación n.º 963/2021, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1091/19, del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Marbella, sobre impugnación de acuerdo de junta de propietarios. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios de DIRECCION000, Marbella, representada por el procurador D. Felipe Segundo de Juanas Blanco, bajo la dirección letrada de D.ª M.ª Belén Villena Moraga.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**.

**ANTECEDENTES DE HECHO****PRIMERO.- Tramitación en primera instancia**

1.- El procurador D. Pablo Jesús Ábalos Guirado, en nombre y representación de Borenstein & Ben Avi, GMBH, y Viascouletre, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad DIRECCION000, sita en Marbella, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...] por la que se declare la nulidad del acuerdo CUARTO, tomado en la Junta de 20 de julio de 2.019, condenando a la Comunidad a estar y pasar por dicha declaración, con la consiguiente condena en costas a la parte demandada».

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Marbella y se registró con el n.º 1091/19. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Julio Mora Cañizares, en representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[...] previos los trámites oportunos acuerde desestimarla al apreciar la excepción procesal de falta de legitimación activa, y en caso de no apreciarla, se desestime íntegramente la demanda por los motivos de fondo esgrimidos, con expresa condena en costas a las entidades actoras».

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Marbella dictó sentencia de fecha 22 de febrero de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

«Que DESESTIMANDO TOTALMENTE la demanda interpuesta por las entidades

Borenstein & Ben Avi, Gmbh y Viascouletre, S.L. contra la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, de Marbella (Málaga), declaro no haber lugar a decretar la nulidad del acuerdo adoptado en el punto o apartado 4º del orden del día de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, de Marbella (Málaga), celebrada con fecha de 20 de julio de 2.019, absolviendo a la demandada de todas las pretensiones contra ella deducidas por la parte actora; condenando a ésta al pago de las costas procesales causadas».

**SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia**

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la parte actora.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Málaga, que lo tramitó con el número de rollo 963/21, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 2 de enero de 2023, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el procurador D. Pablo Ábalos Guirado, en representación de BORENSTEIN & BEN AVI, frente a la sentencia dictada por el Magistrado-juez del juzgado de Primera Instancia número 3 de Marbella, en el procedimiento ordinario 1091/2019, debemos confirmar dicha resolución, imponiendo a la recurrente las costas devengadas por el recurso».

**TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación**

1.- El procurador D. Pablo Jesús Ábalos Guirado, en representación de Borenstein & Ben Avi, GMBH, interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:



«PRIMER Y ÚNICO MOTIVO DE CASACION: Al amparo de lo previsto en el art. 477.1, por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. El fallo infringe el art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con el art. 3.1 de C.C., ya que la sentencia recurrida considera que prohibir la actividad de uso de piso turístico en los pisos del edificio no supone realizar una interpretación extensiva del art. 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, sino una interpretación acomodada a su tenor literal, existiendo jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la interpretación de este precepto».

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 3 de julio de 2024, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación de Borenstein &

Ben Avi GmbH y Viascouletre S.L contra la sentencia dictada el 25 de enero de 2023 por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga en rollo de apelación nº 963/2021 dimanante del juicio ordinario nº 1091/2019 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Marbella.

»2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso.

»Contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

Dicho auto fue rectificado por resolución de 12 de septiembre del presente, que acordó:

«Rectificar los antecedentes de hecho primero y tercero, fundamento de derecho primero y parte dispositiva del auto de 3 de julio de 2024, eliminando las referencias a la mercantil Viascouletre S.L.»

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 11 de septiembre de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 25 de septiembre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

A los efectos decisorios del presente recurso partimos de los antecedentes siguientes:

1.º- La Comunidad de Propietarios del edificio, sito en Marbella (Málaga), urbanización « DIRECCION000 », convocó una junta general ordinaria a celebrar el día 20 de julio de 2019, en la que incluyó en el orden del día como punto cuarto el siguiente: «Alquiler vacacional, medidas a adoptar en relación con el Real Decreto 7/2019. Decisiones a adoptar».

2.º- Al abordar tal cuestión, el administrador explicó la novedad que implicaba la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que dio lugar a una nueva redacción del art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Acto seguido, tomó la palabra el presidente de la comunidad con la exposición de las molestias y perjuicios que la explotación de la actividad de alquiler turístico causaba a los propietarios, que agrupó, en síntesis, en tres bloques:

(i) Falta de respeto a las normas básicas de convivencia: ruidos más allá de lo admisible y a todas horas; destrozos de espacios y elementos comunes; hurtos de la decoración del portal; olores, entre ellos de marihuana, que impregnan todo el bloque; basura orgánica; restos de comida, colillas, orines, manchas de todo tipo en los portales, pasillos comunes y ascensores, entre otros.

(ii) Peligro para la integridad de los vecinos, puesto que el alquiler de viviendas «online» favorece el anonimato y la entrada de gente cuya probidad se desconoce.

(iii) La explotación de viviendas turísticas es el ejercicio de una actividad comercial, que contrasta con la naturaleza residencial del edificio comunitario. En el bloque viven familias propietarias y arrendatarias de larga temporada. Es un abuso por parte del propietario, que decide explotar su vivienda en régimen de uso turístico, imponer a sus vecinos estos perjuicios.

3.º- Sometida a votación la prohibición de la actividad, lo hicieron en contra tres propietarios, que representan el 4,92% del número total de ellos y el 13,826% de los coeficientes de participación, y a favor 14 propietarios (22,95%), cuyos coeficientes suponen el 24,012% de las cuotas comunitarias.

4.º- El acta de la Junta se notificó a todos los propietarios y, una vez transcurridos 30 días naturales, solo se recibió el voto negativo de una mercantil, que ostenta un coeficiente de participación de 1,764% de las cuotas. Por el contrario, se recibieron varias comunicaciones de propietarios en apoyo rotundo a la prohibición.

Obra en autos una certificación del secretario de la comunidad, según la cual el resultado final de la votación fue el siguiente:

«Votos en contra: cuatro votos que representan el 6,56% del total de los propietarios y el 15,58% de los coeficientes.

»Votos a favor: 48 votos que representan el 93,44% del total de los propietarios y el 84,422% de los coeficientes.

»No hay abstenciones».

4.º- Las entidades Borenstein & Ben Avi, GmbH, y Viascouletre, S.L., a la sazón propietarias, respectivamente, de cinco apartamentos con sus plazas de garaje, y de un apartamento con una plaza de garaje, interpusieron una demanda de impugnación del referido acuerdo comunitario, al reputarlo nulo por ser contrario a la ley y haberse adoptado con abuso de derecho.

La demanda se tramitó por el cauce del juicio ordinario 1091/2019 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Marbella.

La comunidad de propietarios se opuso a la demanda y sostuvo que el acuerdo adoptado era conforme con lo dispuesto en el artículo 17.12 LPH. Alegó, también, la existencia de otro acuerdo previo de 13 de diciembre de 2017, fecha en la que las demandantes eran propietarias de sus viviendas y plazas de garaje, en el que se prohibían actividades de tal clase, sin que, en su día, las demandantes se hubieran opuesto a dicho acuerdo.

El procedimiento finalizó por sentencia 47/2021, de 22 de febrero, desestimatoria de la demanda.

El juzgado entendió que la nueva normativa permite la prohibición total de la actividad turística conforme al art. 17.12 LPH, en consonancia con las molestias que los usuarios de dichos alquileres causan a los demás comuneros, amén del acuerdo prohibitivo firme adoptado el 13 de diciembre de 2017, con lo que rechazó el óbice del carácter irretroactivo de la norma. Citó, en apoyo de su decisión, la sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia 129/2020, de 21 de abril.

5.º- Contra la sentencia la demandante Borenstein & Ben Avi, GmbH, interpuso recurso de apelación en el que insistía en la nulidad del acuerdo por infracción del artículo 17.12 LPH y, subsidiariamente, la irretroactividad de su eficacia. La decisión del recurso correspondió a la sección cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga, que dictó sentencia confirmatoria de la pronunciada en primera instancia.

En síntesis, el tribunal provincial razonó, entre otros argumentos, que:

«[...] comprender dentro del objeto de los acuerdos que precisan el voto favorable de 3/5 del total de los propietarios que, a su vez, representan las 3/5 de las cuotas de participación, aquellos que prohíben la actividad de uso de piso turístico en los pisos del edificio de la comunidad no supone realizar una interpretación extensiva del artículo 17.12 LPH, sino una interpretación acomodada a su tenor literal. Es cierto que el citado precepto no utiliza la expresión "prohibir", sino "limitar", pero entre las diversas acepciones de dicho verbo, la primera es "poner límites a algo"; y prohibir el desarrollo de una concreta actividad en las viviendas privativas del inmueble constituye un límite a su uso, no una prohibición absoluta del mismo».

6.º- Contra la precitada sentencia se interpuso por la apelante Borenstein & Ben Avi, GmbH, el presente recurso de casación

#### **SEGUNDO.-** *Motivo del recurso de casación*

El recurso se interpuso por interés casacional, al amparo de lo previsto en el art. 477.2.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, en concreto por vulneración del art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH), en relación con el art. 3.1 del Código Civil (en adelante CC), ya que la sentencia recurrida consideró que prohibir la actividad de uso turístico en los pisos del edificio supone realizar una interpretación del art. 17.12 de la LPH acomodada a su tenor literal, cuestión sobre la que existe una jurisprudencia contradictoria de las audiencias provinciales. El interés casacional se justifica, también, porque dicha norma llevaba menos de 5 años en vigor y, además, no existe doctrina jurisprudencial que la interprete.



En el desarrollo del motivo, la entidad recurrente crítica el criterio del tribunal provincial relativo a que el artículo 17.12 de la LPH incluya la posibilidad de prohibir el uso de alquiler turístico. La audiencia argumenta que la primera acepción del verbo limitar es «poner límites a algo», y que prohibir el desarrollo de una concreta actividad, en las viviendas privativas del inmueble, constituye un límite a su uso; pero tal argumento, señala la recurrente, es engañoso, porque el artículo 17.12 LPH lo que autoriza no es que se pongan límites al derecho de propiedad, sino concretamente al ejercicio de la actividad de alquiler turístico.

Se achaca a la sentencia de la audiencia hacer una interpretación extensiva del artículo 17.12 de la LPH, cuando las limitaciones a las facultades dominicales del propietario deben interpretarse restrictivamente, y además debe prevalecer la interpretación literal, sin que el término limitar sea sinónimo de prohibir. Limitar es «poner límites a algo», mientras que prohibir es «vedar o impedir el uso o la ejecución de algo».

Por todo ello, los acuerdos de las comunidades de propietarios, que prohíban esa actividad, son nulos, al exceder de los términos permitidos por la ley, que únicamente autoriza limitar o condicionar el alquiler turístico.

La parte recurrida se opone a la admisibilidad del recurso. Defiende que no se ha justificado, con los requisitos jurisprudencialmente exigidos, la existencia de interés casacional en tanto en cuanto no se indican dos sentencias dictadas por una misma sección de una audiencia en la que se decidida colegiadamente en un determinado sentido y, al menos, otras dos, procedentes también de una misma sección de un tribunal provincial, diferente de la primera, en las que se resuelva colegiadamente lo contrario.

No obstante, independientemente de que la norma invocada y considerada infringida ( art. 17.12 LPH), al tiempo de interponer el recurso de casación, llevaba menos de cinco años en vigor y carecía de jurisprudencia que la interpretase ( art. 477.2 3.º LEC), este tribunal ha elaborado la doctrina de las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del pleno de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 577/2015, de 5 de noviembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre; 843/2021, de 9 de diciembre; 283/2022, de 4 de abril, 1032/2022, de 23 de diciembre o 1219/2023, de 11 de septiembre, entre otras muchas. Según tal doctrina:

«[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia ( sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)».

En este caso, las discrepancias doctrinales y de la denominada jurisprudencia menor de nuestras audiencias provinciales son notorias, y la necesidad de fijar un criterio interpretativo uniforme se impone, lo que justifica con creces el invocado interés casacional para que asumamos el conocimiento del recurso y, por lo tanto, no lo rechazamos de plano por óbices formales, que entrarían en colisión con lo dispuesto en el art. 11 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante LOPJ).

### **TERCERO.-** *Decisión del motivo del recurso de casación interpuesto*

Analizaremos la cuestión sometida a consideración de este tribunal de casación, a través de los apartados siguientes de este fundamento jurídico, con la finalidad de dar una respuesta motivada a la controversia objeto de este proceso.

#### **3.1** *Concreción del motivo del recurso.*

No se discute, a través de la formulación del recurso, ninguna otra cuestión que no sea la concerniente a si el art. 17.12 LPH permite a la comunidad de propietarios adoptar un acuerdo, por las mayorías indicadas en tal precepto, de prohibición de los alquileres turísticos a los que dicha norma se refiere mediante su remisión al art. 5 e) de la LAU.

#### **3.2** *Base normativa de la decisión a adoptar.*

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, reformó la LPH con respecto a las viviendas de uso turístico, mediante la introducción de un apartado 12 a su artículo 17, con la finalidad de que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de dicha actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de la vivienda destinada al alquiler turístico en los gastos comunes del edificio, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad.

Y así dicha norma establece:

«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 art. 5, apartado e), de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) a que se refiere el art. 17.12 LPH, fue añadido por el art. 1.2 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, con el siguiente contenido normativo:

«Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: [...] La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial».

Esta última norma pasó a tener nueva redacción, tras su modificación por el art. 1.2 del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre (modificación dejada sin efecto tras la derogación ex art. 86.2 del Constitución Española, en adelante CE, del mencionado Real Decreto-ley, pero recuperada posteriormente por el art.

1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo). Actualmente dispone:

«La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

**3.3** *La legitimidad de las prohibiciones de uso de los elementos privativos en el régimen de la propiedad horizontal y su conformidad con la Constitución.*

Esta sala no ha cuestionado la legalidad de la limitación de las facultades dominicales de los propietarios de los distintos pisos y locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

En este sentido, nos expresamos, por ejemplo, en la sentencia 358/2018, de 15 de junio, cuya doctrina ratifica la más reciente sentencia 1671/2023, de 29 de noviembre, que aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalamos en dicha resolución:

«(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido ( artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.

»(ii) También es doctrina de esta Sala (sentencia 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993.

»Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

»Es por ello por lo que la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: "Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa".

»(iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia



( sentencias de 6 de febrero de 1989; 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997».

De esta manera, por ejemplo, en sentencia 729/2014, de 3 de diciembre, que se reproduce en la más reciente sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, hemos señalado que:

«1. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa...».

Esta sala no ha tenido la oportunidad, hasta el momento, de pronunciarse sobre la interpretación del art. 17.12 de la LPH. Los pronunciamientos jurisprudenciales existentes se circunscriben a examinar el contenido de determinadas previsiones estatutarias, y con base en ellas determinar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. La decisión de los recursos exigió, en tales casos, llevar a efecto una valoración del contenido y significado de la concreta norma estatutaria que regía las relaciones de propiedad horizontal.

Así lo hicimos, por ejemplo, en las sentencias 1643/2023, de 27 de noviembre; 1671/2023, de 29 de noviembre; 90/2024, de 24 de enero; 95/2024, de 29 de enero y 105/2024, de 30 de enero. En todas ellas, se consideró que los estatutos prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al considerar que la explotación de dicha actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal.

En conclusión, de la doctrina jurisprudencial expuesta resulta que es perfectamente legítimo, en el régimen de propiedad horizontal, a los efectos de conciliar los intereses estrictamente privativos con los generales concurrentes inherentes a su naturaleza jurídica, establecer legítimas restricciones o prohibiciones a las facultades de goce que, con respecto a los pisos o locales del inmueble, corresponden a sus propietarios; siempre que se trate, claro está, de un acuerdo adoptado conforme a derecho y con respeto a los límites impuestos por el art. 1255 del CC, sin que los arts. 33 (derecho a la propiedad privada) y art. 38 (libertad de empresa) reconocidos por la Constitución, veden unas limitaciones de tal clase.

En efecto, las prohibiciones de actividad en los elementos privativos fueron declaradas conformes con la Carta Magna por las SSTC 301/1993, de 21 de octubre, y 28/1999, de 8 de marzo, en las que se proclamó, con respecto al régimen de propiedad horizontal, que:

«[...] la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justifica, sin duda, la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares».

En definitiva, impedir el uso para alquiler turístico constituye una prohibición, que es legítima, y que, por lo tanto, no cabe negar, dado que no altera el contenido esencial del derecho de propiedad. O dicho de otra forma, las facultades de los propietarios, para definir el destino de sus pisos o locales, no son omnímodas, sino susceptibles de ser sometidas a límites tanto legales como convencionales. Ello es así, dado que la titularidad dominical de los comuneros no abarca una relación de pertenencia absoluta con facultades inquebrantables de gozar y disponer, puesto que caben legítimas restricciones al *agere licere* (al actuar permitido) que les corresponde y, específicamente, en el régimen de la propiedad horizontal.

La STC 37/1987, de 26 de marzo, advirtió que:

«[...] la fijación del "contenido esencial" de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes».

Otra matización previa necesaria consiste en precisar que no nos encontramos ante un supuesto de interpretación de una norma estatutaria bajo los condicionantes restrictivos antes explicitados con la oportuna cita jurisprudencial, sino ante la interpretación de un concreto precepto legal a los efectos de dilucidar, si la nueva redacción del art. 17.12 LPH, permite a la comunidad de vecinos adoptar un acuerdo, por las mayorías explicitadas, que vede el uso de alquiler turístico.

### **3.4 La interpretación de la norma**

El art. 17 de la LPH establece las reglas por las que se tomarán los acuerdos para decidir los asuntos de interés de la comunidad en atención a su naturaleza (instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los



servicios de telecomunicación; realización de obras o establecimiento de nuevos servicios con la finalidad de supresión de barreras arquitectónicas; realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética; establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros comunes de interés general; instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio; acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos; uso de los pisos para alquiler turístico, entre otros), con el establecimiento de las mayorías precisas para la adopción de dichos acuerdos.

La cuestión controvertida, que constituye el objeto de este proceso, consiste en determinar si la expresión normativa del apartado 12 del art. 17 de la 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 de la LPH; toda vez que, de acuerdo con la interpretación literal que defiende el recurrente, «condicionar» o «limitar» no comprende prohibir.

Conforme a lo dispuesto en el art. 3.1 del 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.

En cualquier caso, el precepto otorga preeminencia al espíritu y finalidad pretendida por la norma, que se identifica con la *ratio* o razón de ser que la justifica, lo que conduce a que el intérprete no deba detenerse en la mera exégesis gramatical, sino prestar atención a los otros criterios del art. 3.1 del CC, entre los que destaca la prevalencia del teleológico o fin de la norma; es decir, el «por qué» y «para qué» fue dictada.

La sentencia de esta sala 149/1983, de 15 de marzo, señala al respecto que:

«[...] la interpretación de los preceptos positivos - sentencia de veinticuatro de enero de mil novecientos setenta- debe ser obtenida, como proclama la sentencia de catorce de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, no sólo de la letra estricta del texto, sino teniendo en cuenta su sentido lógico- que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley ...».

Por su parte, la STS 519/1991, de 2 de julio, enseña que el espíritu y finalidad de la norma no son:

«[...] un mero elemento de interpretación, sino la clave fundamental para orientar aquélla; de antiguo ha sentado la doctrina de esta Sala la insuficiencia del criterio literal en la interpretación de la norma jurídica y así dice la sentencia de 23 de marzo de 1950 "que si bien en materia de interpretación de las normas legales es preciso partir de la literalidad de su texto, no puede menos de tenerse en cuenta el valor del resultado, a fin de que tal interpretación conduzca a una consecuencia racional en el orden lógico».

En particular, a estos efectos de 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 ( SSTS 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).

De esta manera, si examinamos el preámbulo del RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se 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».





En definitiva, 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.

Si nos movemos ahora en el estricto marco de la literalidad, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, «limitar» no solo significa «poner límites a algo», sino también, «fijar la extensión que pueden tener la autoridad o los derechos y facultades de alguien». Es decir, 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.

Por otra parte, sinónimo de limitar es también condicionar. No tiene sentido que cuando el legislador emplea ambos términos lo haga de forma redundante, y no para ampliar los contornos de las posibilidades que ofrece el art.

17.12 de LPH. 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, generándose entonces la problemática derivada de la imposición de condiciones que lo hiciesen inviable en la práctica con la rica problemática judicial e incremento de la litigiosidad que generaría.

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.

Por todo ello, consideramos que el recurso de casación no debe ser estimado y que la interpretación llevada a efecto por la audiencia es conforme a derecho.

#### **CUARTO.- Costas y depósito**

1.º- Procede imponer las costas procesales del recurso de casación a la parte recurrente, al ser desestimado ( art. 398 LEC).

2.º- Acordamos la pérdida del depósito constituido recurrir ( disposición adicional 15, apartado 9, LOPJ).

#### **FALLO**



Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1.º**- Desestimar el recurso de casación interpuesto por la demandante Borenstein & Ben Avi, GmbH, contra la sentencia n.º 40/2023, de 25 de enero, dictada por la sección cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga, en el recurso de apelación n.º 963/2021.

**2.º**- Imponer a la recurrente las costas procesales del recurso interpuesto, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ