

CASACIÓN núm.: [REDACTED]

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

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil
PLENO

Sentencia núm. 1232/2024

Excmos. Sres. y Excmo. 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 , constituida en pleno, el recurso de casación interpuesto por la comunidad de propietarios del edificio [REDACTED], sito en la calle [REDACTED] representada por la procuradora [REDACTED], bajo la dirección letrada de [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia núm. [REDACTED]/2022, de 6 de julio, dictada por la Sección 10.^a de la Audiencia Provincial [REDACTED], en el recurso de apelación núm. [REDACTED]/2022, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm. [REDACTED]2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 43 [REDACTED]. Ha sido parte recurrida [REDACTED], representada por

la procuradora [REDACTED] y bajo la dirección letrada de [REDACTED].

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-*Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED], interpuso demanda de juicio ordinario contra la comunidad de propietarios [REDACTED], en la que solicitaba se dictara sentencia:

«por la que, estimando íntegramente la demanda:

»1º.- Se declare la pertinencia de la impugnación del Acuerdo “primero” contenido en el Acta de la Junta de Propietarios, de fecha 20 de enero de 2022 y de su posterior ratificación, adoptado por la Junta de Propietarios de la Comunidad demandada, así como la nulidad del mismo -por ser contrario a los Estatutos de la Comunidad demandada-, con todos sus efectos legales.

»2º.- Subsidiariamente a lo anterior, de no entenderse que el Acuerdo “primero” contenido en el Acta de la Junta de Propietarios, de fecha 20 de enero de 2020 es contrario a la Ley o a los Estatutos, se declare que el mismo ha sido adoptado suponiendo un grave perjuicio para el propietario demandante pues no tiene la obligación jurídica de soportarlo o por haberse adoptado con abuso de derecho.

»3º.- Subsidiariamente a lo anterior, para el supuesto de que este Juzgador considere que el acuerdo resulta conforme a Derecho, estime que el mismo no puede aplicarse con efectos retroactivos a todo aquel que tenga Licencia para el ejercicio de la actividad o se haya opuesto su voto, siendo -en consecuencia- de aplicación únicamente para propietarios futuros y votantes favorecedores de la viabilidad del acuerdo conforme a la doctrina de los actos propios.

»4º.- Se condene a la Comunidad demandada a estar y pasar por la anterior declaración, debiendo anular cualquier inscripción registral o administrativa realizada bajo los efectos del Acta cuya nulidad se acuerda.

»5º.- Subsidiariamente a lo anterior, para el caso de que no se estime la nulidad del acuerdo y por ende, no se estime anular la inscripción registral o administrativa del mismo, condene a la Comunidad a ampliar dicho acuerdo mediante nota marginal en el que se haga constar la autorización que ostenta la propiedad de mi mandante para desempeñar la actividad de vivienda turística, no resultándole de aplicación lo dispuesto en el mismo en virtud de la irretroactividad contemplada en el propio art. 17.12 LPH.

»6º.- Se impongan las costas procesales a la parte demandada.»

2.- La demanda fue presentada el 30 de diciembre de 2020 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 43 de [REDACTED] se registró con el núm. [REDACTED]/2021. Una vez admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada.

3.- La procuradora [REDACTED], en representación de la comunidad de propietarios [REDACTED] contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«(i) La pertinencia de la Excepción Procesal Única formulada, en cualquiera de las distintas modalidades planteadas, de los pedimentos 3.º y 5.º del suplico de la demanda, pues parten, en el seno del ejercicio de una impugnación de acuerdos comunitarios, de la hipótesis de la validez del mismo;

»(ii) Estimar, aun por medio de sentencia, la Excepción Material Única formulada, por haber caducado el plazo para la impugnación del acuerdo “primero” de la Junta de Propietarios celebrada el 20 de enero de 2020, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3 de la LPH y en todos los hechos y fundamentos de la presente contestación.

»(iii) Subsidiariamente respecto de la anterior, y en el improbable caso en que fueran desestimadas los pedimentos previos, acuerde no haber lugar a la anulación del acuerdo “primero” adoptado por la Junta de Propietarios de fecha 20 de enero de 2020, por ser acorde a la Ley y a los Estatutos y por no haberse adoptado en perjuicio de ningún copropietario ni por haberse adoptado con abuso de derecho; ni haber lugar tampoco a los pedimentos 3º y 5º de la demanda para el caso de que no se declare pertinente la Excepción Procesal Única».

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 43 de [REDACTED] dictó sentencia n.º [REDACTED] 2021, de 20 de diciembre, con la siguiente parte dispositiva:

«Que desestimo la demanda interpuesta por la representación procesal de la mercantil [REDACTED] contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS [REDACTED], absolviendo a la demanda de las pretensiones ejercitadas de contrario. Las costas del presente procedimiento se imponen al demandante».

SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de [REDACTED]

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 10.^a de la Audiencia Provincial de [REDACTED], que lo tramitó con el número de rollo [REDACTED]/2022 y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 6 de julio de 2022, cuya parte dispositiva establece:

«Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora [REDACTED] en representación de [REDACTED], contra la sentencia dictada en fecha 20 de diciembre de 2021 por el Juzgado de 1^a Instancia nº 43 de Madrid, en el procedimiento ordinario nº 244/2021; acuerda revocar dicha resolución en los siguientes términos:

»1.- Que estimando la demanda formulada por la Procuradora [REDACTED] en representación de [REDACTED], como actora, contra la Comunidad de propietarios [REDACTED] como demandada; se declara nulo el acuerdo primero, adoptado en la Junta de Propietarios de la referida comunidad, en fecha 20 de enero de 2020.

»2.- Con expresa imposición a la parte demandada de las costas procesales causadas en primera instancia.

»Sin pronunciamiento con respecto a las costas procesales originadas en esta instancia».

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.- La procuradora D.^a [REDACTED], en representación de la comunidad de propietarios [REDACTED] interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«MOTIVO COMÚN A TODAS LAS CAUSAS DE RECURRIBILIDAD. - Infracción por incorrecta aplicación del artículo 17.12 de la LPH en relación con las reglas de interpretación contenidas en el art. 3.1 del Código Civil.»

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 la Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 17 de julio de 2024, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación de la Comunidad de Propietarios [REDACTED] contra la sentencia [REDACTED] 2022 de fecha 6 de julio de 2022 dictada por la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de [REDACTED] en recurso de apelación [REDACTED] 2022 dimanante del juicio ordinario nº [REDACTED]/2021 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº [REDACTED]».

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

4.- Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública y, tomando en consideración la materia objeto de litigio, se señaló para conocimiento del Pleno de esta Sala el 25 de septiembre de 2024, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

1.- El 20 de abril de 2020, la comunidad de propietarios en propiedad horizontal del edificio [REDACTED], adoptó un acuerdo por el que se prohibía el ejercicio de actividad de apartamentos o alquileres turísticos.

El acuerdo se adoptó por una mayoría de propietarios que superaba los tres quintos (de propietarios y de participación), pero no por unanimidad (hubo un voto en contra y una abstención). El propio acuerdo indicaba que:

«Al necesitar una mayoría cualificada, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretariado de la comunidad en el plazo de 30 días naturales. Por lo que junto con este Acta se enviará a los propietarios una remisión de voto».

El 4 de febrero de 2020, se remitió el acta de la junta a todos los propietarios, sin que en el plazo de treinta días naturales se hubiera manifestado ninguna discrepancia, por lo que quedó aprobado el acuerdo.

2.- La compañía mercantil [REDACTED] propietaria de una vivienda en la citada comunidad, presentó una demanda en la que solicitó la nulidad de dicho acuerdo por no haberse adoptado por unanimidad.

3.- Previa oposición de la parte demandada, la sentencia de primera instancia desestimó la demanda. En lo que ahora interesa, consideró que cuando el art. 17.12 LPH, introducido por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, que entró en vigor el 6 de marzo siguiente, permite limitar la actividad de pisos turísticos incluye la posibilidad de prohibirla, por lo que bastaba con la doble mayoría de 3/5 prevista en el propio precepto.

4.- El recurso de apelación de la demandante fue estimado por la Audiencia Provincial. En lo que ahora resulta de interés, argumentó que la actividad de alquiler de pisos turísticos puede ser limitada o condicionada, conforme a los propios términos del art. 17.12 LPH, pero no prohibida totalmente, por lo que el acuerdo de Junta es nulo. Como consecuencia de lo cual, revocó la sentencia de primera instancia y desestimó la demanda.

5.- La comunidad de propietarios interpuso un recurso de casación.

SEGUNDO.- Único motivo de casación. Planteamiento. Admisibilidad

1.- El único motivo de casación denuncia la infracción del art 17.12 LPH, introducido por el Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo, que entró en vigor el 6 de marzo siguiente, en relación con las reglas de interpretación contenidas en el art. 3.1 del Código Civil.



2.- En el desarrollo del motivo, la comunidad recurrente alega, resumidamente, que el mencionado precepto permite la prohibición de la actividad de alquiler turístico, puesto que las facultades de limitación y condicionamiento incluyen la prohibición. Para justificar el interés casacional cita resoluciones contradictorias de las Audiencias Provinciales; a favor de su interpretación las sentencias de las Audiencias Provinciales de Segovia 129/2020, de 21 de abril, Granada 224/2022, de 25 de marzo, y Asturias 13/2021, de 18 de enero y 175/2022 de 28 de abril; y en contra las sentencias de las Audiencias Provinciales de Córdoba 690/2022, de 12 de julio, y Madrid 361/2022, de 6 de julio.

3.- Al oponerse al recurso de casación la parte recurrida alegó que el mismo era inadmisibile porque el encabezamiento del motivo no reunía los requisitos de formulación. Sin embargo, ello no es así, porque el encabezamiento es suficiente para identificar el problema sustantivo suscitado -la interpretación del art. 17.12 LPH-, lo que, por lo demás, presenta un interés casacional notorio, habida cuenta las interpretaciones divergentes que están haciendo las Audiencias Provinciales.

TERCERO.- Resoluciones previas de la Sala

1.- Hasta ahora la sala no se ha pronunciado sobre la interpretación y aplicación del art. 17.12 LPH, introducido por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

En fechas recientes ha dictado una serie de sentencias con el denominador común de analizar la licitud de la prohibición estatutaria de la explotación en la comunidad de pisos o apartamentos turísticos (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), pero en tales asuntos, por la fecha en que se plantearon los conflictos que dieron lugar a los correspondientes litigios, no se aplicaba dicho precepto, sino únicamente disposiciones estatutarias, sin base legal de directa y unívoca aplicación, que se referían a este tema. En concreto, en los casos enjuiciados hasta ahora por la sala, se trataba de discernir si los acuerdos comunitarios de prohibición de

la explotación de pisos o apartamentos turísticos en la comunidad, anteriores a la introducción del art. 17.12 LPH, eran acordes a Derecho.

2.- En esas sentencias, resumidamente, consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica.

Y ello permite concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. Prohibición estatutaria que en tales sentencias consideramos lícita, en los términos que exponemos a continuación.

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

1.- Este tribunal 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 pronunciamos, 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"».

2.- 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...».

3.- En conclusión, de la doctrina jurisprudencial expuesta resulta que en el régimen de propiedad horizontal es perfectamente legítimo, a los efectos de conciliar los intereses estrictamente privativos con los generales concurrentes inherentes a su naturaleza jurídica, establecer 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 los límites derivados del art. 1255 del CC, sin que los arts. 33 (derecho a la propiedad privada) y art. 38 (libertad de empresa) reconocidos por la Constitución, vedan unas limitaciones de tal clase.

En efecto, las prohibiciones de actividad en los elementos privativos fueron declaradas conformes con la Constitución 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.

4.- 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».

QUINTO.- Normativa vigente objeto de interpretación

1.- El art. 17.12 LPH 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».

2.- A su vez, el art. 5.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 la siguiente redacción:

«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».

La letra e) del art. 5 LAU pasó a tener nueva redacción tras la 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 CE del mencionado Real Decreto-ley, pero recuperada posteriormente por el art. 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo):

«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».

SEXTO.- Decisión de la Sala. El art. 17.12 LPH permite la prohibición de la actividad de alquileres turísticos si el acuerdo se adopta por la doble mayoría de tres quintos

1.- El art. 17 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.

2.- 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.

Cabe 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.- 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.

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, señaló 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 sentencia 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».

4.- Desde un punto de vista semántico, la expresión legal «límite 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.

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.

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.

5.- En cuanto a la interpretación teleológica, a los 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 (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. 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.

7.- Tampoco consideramos que las únicas posibilidades que el art. 17.12 LPH oferta a los propietarios con respecto a las molestias y perjuicios derivados del alquiler turístico sean las del art. 7.2 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. 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.

8.- Finalmente, 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, por lo 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.

9.- Por todo lo expuesto, el recurso de casación debe ser estimado. Lo que supone la anulación de la sentencia recurrida y, por los mismos fundamentos jurídicos, la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia de primera instancia.

SÉPTIMO.- Costas y depósitos

1.- Al haberse estimado el recurso de casación, no procede hacer expresa imposición de las costas por él causadas, según previene el art. 398.2 LEC.

2.- La desestimación del recurso de apelación, conlleva que deban imponerse a la recurrente las costas causadas por el mismo, según previene el art. 398.1 LEC.

3.- Igualmente, debe acordarse devolución del depósito constituido para el recurso de casación y la pérdida del depósito constituido para el recurso de apelación, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartados 8 y 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- Estimar el recurso de casación interpuesto por la comunidad de propietarios [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia núm. [REDACTED]/2022, de 6 de julio, dictada por la Audiencia Provincial [REDACTED], Sección 10ª, en el recurso de apelación núm. [REDACTED]/2022, que casamos y anulamos.

2.º- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia núm. [REDACTED]/2021, de 20 de diciembre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 43 de [REDACTED] en el juicio ordinario núm. [REDACTED]/2021, que confirmamos.

3.º- Imponer a [REDACTED] las costas del recurso de apelación.

4.º- No hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación.

5.º- Ordenar la devolución del depósito constituido para el recurso de casación y la pérdida del depósito constituido para el recurso de apelación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.