



## ¿Qué facultades tienen las comunidades de propietarios para prohibir los pisos turísticos?

En los últimos años, el mercado de alojamiento turístico se ha visto afectado por distintos procesos de innovación, principalmente por la aparición de plataformas digitales, que han facilitado la **entrada masiva de viviendas particulares en el mercado**.

Son las denominadas viviendas de uso turístico que son aquellas, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, que se ubiquen en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa.

La entrada de estas viviendas particulares en el mercado ha generado que el desarrollo de esta actividad turística, al causar molestias y perjuicios a vecinos y comunidades de propietarios, de lugar a procedimientos judiciales que han puesto de manifiesto numerosas discrepancias doctrinales y de las audiencias provinciales, haciéndose necesario fijar un criterio interpretativo uniforme.

En este sentido, el Pleno de la Sala Primera del **Tribunal Supremo** ha dictado por unanimidad, dos sentencias, la última de 3 de octubre de 2024, en las que declara que las **comunidades de propietarios pueden prohibir la actividad de alquileres turísticos mediante acuerdos adoptados en junta por mayoría de tres quintos**.

Resolviendo así la controversia entre las audiencias provinciales, sobre si la prohibición de las actividades turísticas descritas en el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ha de adoptarse por mayoría de tres quintos o por unanimidad de los propietarios.

Y ello en base a que *“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 y que deben constar de manera expresa”*. Es decir, que **“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”.**

A esta conclusión llega el Supremo al interpretar la expresión *“el acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad”*

---

” que contiene el artículo 17.12 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, rechazando que se trate de un supuesto de interpretación restrictiva, y sentencia que el término “limitar” no excluye la prohibición, atendiendo al criterio teleológico, al espíritu y a la finalidad de la norma, que se justifica en la adopción de medidas urgentes en las dificultades de acceso a la vivienda de alquiler por el incremento de las rentas, debido, entre otros factores, al fenómeno creciente del alquiler turístico. Siendo que la voluntad del legislador es proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico.

En resumen, el TS considera que la atribución a la Comunidad de Propietarios de esta facultad de prohibición de uso (como vivienda turística) con la mayoría reforzada de 3/5 es una medida proporcionada a los intereses en conflicto, y advierte que, de no admitirse esta doble mayoría de tres quintos, bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedir la adopción del acuerdo.

Es importante saber algunas cosas sobre esta normativa:

1. Con anterioridad a 2013, las viviendas de uso turístico se encontraban reguladas por la figura del arrendamiento por temporada y mediante la **Ley 4/2013, de 4 de junio**, que modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos, **el alquiler de viviendas promocionadas en “canales de oferta turística”** se remite a la regulación en materia turística, lo que entra dentro de las **competencias de las Comunidades Autónomas**, en el caso del Principado de Asturias se reguló mediante el Decreto 48/2016 de 10 de agosto. Ello explica la diversidad de resoluciones judiciales de las audiencias provinciales en la materia.
2. El artículo 5 de la **Ley de Arrendamientos Urbanos** excluye de su ámbito de aplicación en su apartado e) *“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. El artículo 17.12 de la **Ley de Propiedad Horizontal**, introducido por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, justifica la adopción de medidas urgentes en las dificultades de acceso a la vivienda de alquiler por el incremento de las rentas debido, entre otros factores, al fenómeno creciente del alquiler turístico.
4. Por último, el artículo 3.1 del **Código Civil** regula la interpretación de las [normas jurídicas](#) y dispone que se *“interpretarán 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”*.

Fdo. Marina Fdez. Álvarez Espina

**Fecha de creación**

17/10/2024