



COMENTARIO SOBRE RECIENTES SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO PROHIBIENDO ACTIVIDADES DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN COMUNIDADES PROPIETARIOS

El Tribunal Supremo dictó a finales del pasado mes de noviembre dos sentencias con mucha difusión en los medios de comunicación, toda vez que el contenido de sus fallos prohibía el ejercicio de la actividad de uso turístico en los inmuebles de las comunidades de propietarios como partes de los litigios

[Accede a la Sentencia 1.643/2023](#)

[Accede a la Sentencia 1.671/2023](#)

Las sentencias de fechas 27 y 29 de noviembre de 2023 fundamentan jurídicamente dicha prohibición en la conducta de los propietarios de las viviendas que contravinieron una norma estatutaria establecida con carácter previo y que establecía precisamente la prohibición de desarrollar en dichas viviendas todo tipo de actividades económicas de carácter empresarial o profesional, entendiendo el alto tribunal que el desempeño de arrendamientos de viviendas de uso turístico tiene tal consideración y por lo tanto son consideradas actividades prohibidas.

Es importante destacar y aclarar, tal y como dispone en su redacción la sentencia que resuelve el recurso interpuesto contra la sentencia dictada por la A.P. Guipúzcoa, **que dichas resoluciones nada tienen que ver con el contenido normativo recogido en el artículo 17.12 de la LPH**, ni resuelven las enfrentadas posturas doctrinales y/o jurisprudenciales relativas a la validez o no de la adopción del acuerdo de prohibición de desarrollar la actividad de viviendas de uso turístico en los inmuebles de la Comunidad, habiendo alcanzado para ello una mayoría cualificada igual o superior a los 3/5 partes del total de propietarios y coeficientes.

No obstante lo anterior, las sentencias reconocen la validez de las disposiciones de los artículos 1.255 del Código Civil y especialmente del artículo 5 de la LPH, sobre la libertad de pactos que pueden realizar los contratantes (a la hora de establecer normas estatutarias), y la posibilidad de establecer reglas de constitución y ejercicio del derecho así como disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio de sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En resumen, las sentencias del Tribunal Supremo de fechas 27 y 29 de noviembre de 2023 no alteran el marco jurídico existente hasta la fecha, toda vez que la prohibición de desempeño de viviendas de uso turístico que recogen sus fallos, proceden del

incumplimiento por los propietarios de normas de carácter estatutario que establecían la prohibición de realización de actividades comerciales en las viviendas de la finca, entendiéndose que el arrendamiento de viviendas para uso turístico ostentan dicha consideración.

Hay que recordar, que el marco normativo relativo a la interpretación del artículo. 17.12 de la LPH sigue judicial y doctrinalmente dividido a la espera de que el Tribunal Supremo resuelva en unificación de doctrina el sentido en que debe interpretarse la validez o no de la prohibición del arrendamiento de viviendas en comunidades de propietarios para uso turístico, habiendo aprobado tal acuerdo por mayoría cualificada de 3/5 partes de propietarios y coeficientes, teniendo hasta la fecha:

Resoluciones que concluyen la validez del acuerdo de prohibición adoptado por 3/5 partes del total de propietarios y coeficientes:

- *SAP GRANADA 25/03/20202*
- *SAP PONTEVEDRA 28/04/2022*
- *SAP GUIPÚZCOA 20/05/2022*
- *SAP CANTABRIA 23 Y 28 DE NOVIEMBRE 2022*

Resoluciones que concluyen que para la validez del acuerdo de prohibición es preciso adoptarlo por unanimidad de propietarios y coeficientes.

- *SS JPI 8 MÁLAGA 15/09/2021 Y SAP MÁLAGA 08/04/2022*
- *SAP MADRID 15/06/2022*
- *SAP LAS PALMAS 23/06/2022*
- *SAP MADRID 06/07/2022*
- *SAP VIZCAYA 20/10/2022*

Resoluciones que determinan que no puede adoptarse tal acuerdo por mayoría alguna, por ir en contra de principios y derechos constitucionales como pueden ser el derecho a la propiedad privada y a la libertad de empresa consagrados en los art. 33 y 38 de la Carta Magna.

- *SS JPI 7 CÓRDOBA 21/02/2022*
- *SAP ASTURIAS 28/04/2022*



Asesoría Jurídico Técnica

CAF Madrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAF Madrid
- Consultas **telefónicas**: L-J 8:00 18:00 - V 8:00 a 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



PATRICIA BRIONES
ROBERTO MANGAS
JUAN RESINO

Vº Bº LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO



José María Pérez López

¡PARTICIPA EN NUESTRAS REDES SOCIALES!

Entra y descubre todos los contenidos que tenemos a tu disposición, para ti, para tu negocio y para tus clientes.



Interactúa con el Colegio y comparte los contenidos



@cafmadrid

