

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1205/2025, de 2 de septiembre de 2025

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3790/2020

SUMARIO:

Propiedad horizontal. Apartamentos turísticos. Limitación. Prohibición. Impugnación de acuerdo de la junta de propietarios.

Impugnación de acuerdo de la junta de propietarios por el que se prohíbe con la doble mayoría de tres quintos el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos.

El recurso tiene por objeto la interpretación del art. 17.12 LPH, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, vigente cuando se adoptó el acuerdo impugnado por los demandantes ahora recurrentes en casación, y por el que se prohibió el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos en la comunidad de propietarios a partir de la fecha del acuerdo. El acuerdo fue adoptado con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representaban las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Atendiendo al criterio gramatical, semántico y literal, el término limitar [...] **no excluye** el acuerdo comunitario adoptado por la junta de propietarios, con las mayorías establecidas, de **prohibición de la actividad de uso turístico**".

Y añade que esta interpretación jurisprudencial fue asumida por el legislador en la Ley de Eficiencia, aprobada, que permitió a las comunidades de vecinos limitar, condicionar o prohibir el ejercicio de la actividad turística con el apoyo de tres quintas partes de los propietarios. Asimismo, la nueva norma obliga a todo propietario que quiera poner un piso turístico a pedir antes permiso a la comunidad.

PONENTE: MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

Magistrados:

MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

ANTONIO GARCIA MARTINEZ

RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.205/2025

Fecha de sentencia: 02/09/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3790/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 22/07/2025

Síguenos en...



Ponente: Excm.a. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE SEGOVIA. SECCIÓN 1.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 3790/2020

Ponente: Excm.a. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1205/2025

Excmas. Sras.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 2 de septiembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Urbano y D. Ignacio, en su propio nombre y como únicos titulares de la Comunidad de Bienes DIRECCION000 C.B., representados por la procuradora D.^a María Aránzazu Aprell Lasagabaster y bajo la dirección letrada del despacho de Abogados Pedro Hernández/Lourdes Casado, contra la sentencia n.º 129/2020, de 21 de abril, dictada por la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Segovia en el recurso de apelación n.º 16/2020, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 224/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Segovia, sobre impugnación de acuerdo de comunidad de propietarios. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION001 de Segovia, representada por el procurador D. Juan Santiago Gómez y bajo la dirección letrada de D. Antonio Blanco Callejo.

Ha sido ponente la Excm.a. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

1.D. Urbano y D. Ignacio, en su propio nombre y únicos titulares de la Comunidad de Bienes DIRECCION000 C.B. interpusieron demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION001 de Segovia, en la que solicitaban se dictara sentencia que declare:

«que se deja sin efecto el acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 17 de enero de 2019 de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios DIRECCION001, de Segovia por el que se acordó prohibir el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos en la Comunidad, para la vivienda sita en DIRECCION002, Segovia al declararlo contrario a la Ley, a los Estatutos o lesivo de derechos de un copropietario, condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración, todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada».

Síguenos en...



2.La demanda fue presentada el 16 de abril de 2019 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Segovia, fue registrada con el n.º 224/2019. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.La Comunidad de Propietarios del edificio de la DIRECCION001 de Segovia, a través de su representación procesal, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda con imposición de las costas a la parte demandada.

4.Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Segovia dictó sentencia de fecha 7 de octubre de 2019, con el siguiente fallo:

«Que, estimando la demanda interpuesta por la representación de Urbano, Ignacio y DIRECCION000 CB contra la Comunidad de Propietarios DIRECCION001 de Segovia, declaro y acuerdo dejar sin efecto el acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 17 de enero de 2019 de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios DIRECCION001, de Segovia por el que se acordó prohibir el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos en la Comunidad, para la vivienda sita en DIRECCION002, de Segovia. Todo ello sin hacer pronunciamiento sobre costas».

SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la Comunidad de Propietarios del edificio de la DIRECCION001 de Segovia.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Segovia, que lo tramitó con el número de rollo 16/2020 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 21 de abril de 2020, con el siguiente fallo:

«Que debemos estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios DIRECCION001 de Segovia, contra la sentencia dictada el siete de octubre de dos mil diecinueve por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Segovia que estimó la demanda interpuesta por Urbano, Ignacio y DIRECCION000 Cb contra la entidad recurrente y declaró nulo y dejó sin efecto el acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 17 de enero de 2019 por el que se acordó prohibir el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos en la Comunidad, revocándola y dejándola sin efecto desestimando la demanda sin imposición de costas de primera ni de segunda instancia».

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.D. Urbano y D. Ignacio en su propio nombre y como únicos titulares de la comunidad de bienes DIRECCION000 C.B., interpusieron recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«Único.- Se cita expresamente el artículo 477.2.3º y 3 de la LEC, en cuanto a que la resolución del recurso presenta interés casacional por aplicar normas que no llevan más de cinco años en vigor y aplicando el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal introducido por el Real Decreto-Ley 21/2018 de 14 de diciembre de 2018, vigente temporalmente durante 35 días, y derogado en virtud de Resolución del Congreso de los Diputados de 22 de enero de 2019 publicada en el BOE el 24 de enero de 2019 por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-Ley 21/2018 de 14 de diciembre de 2018».

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 las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 6 de julio de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Urbano, D. Ignacio y la Comunidad de bienes DIRECCION000, contra la sentencia dictada en segunda

Síguenos en...



instancia, el 21 de abril de 2020, por la Audiencia Provincial de Segovia, Sección 1.ª, en el rollo de apelación n.º 16/2020, dimanante del juicio ordinario n.º 224/2019, seguido ante Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Segovia».

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

4. Por providencia de 10 de junio de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 22 de julio de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes relevantes*

El recurso tiene por objeto la interpretación del art. 17.12 LPH, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, vigente cuando se adoptó el acuerdo impugnado por los demandantes ahora recurrentes en casación, y por el que se prohibió el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos en la comunidad de propietarios a partir de la fecha del acuerdo. El acuerdo fue adoptado con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representaban las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Se desestima el recurso de casación interpuesto por los propietarios que impugnaron el acuerdo y se reitera la doctrina de las sentencias del pleno 1232/2024 y 1233/2024, de 3 de octubre, en las que declaramos que, atendiendo al criterio gramatical, semántico y literal, el término «limitar» del art. 17.12 LPH, no excluía el acuerdo comunitario adoptado por la junta de propietarios, con las mayorías establecidas, de prohibición de la actividad de uso turístico.

Son antecedentes necesarios los siguientes.

1. El juzgado estimó la demanda interpuesta por la representación de Urbano, Ignacio y DIRECCION000 CB contra la «comunidad de propietarios DIRECCION001 de Segovia», y declaró nulo y dejó sin efecto el acuerdo adoptado el 17 de enero de 2019 en la junta general extraordinaria por el que se acordó prohibir el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos a la vivienda sita en el DIRECCION002, que había solicitado el cambio de uso residencial a turístico, así como para futuras solicitudes que se pudieran realizar a partir de la fecha de la votación.

El juzgado consideró que el acuerdo adoptado era contrario a la ley, pues prohibía la actividad turística, cuando el art. 17.12 LPH solo permitía limitarla o condicionarla.

2. La comunidad de propietarios interpuso un recurso de apelación que fue estimado por la Audiencia Provincial. La Audiencia desestimó la demanda y dejó sin efecto la declaración de nulidad del acuerdo que había decretado el juzgado.

3. Los demandantes han interpuesto un recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial.

SEGUNDO.- *Recurso de casación. Planteamiento. Doctrina de la sala. Resolución del tribunal. Desestimación del recurso*

1. **Formulación del recurso.** El recurso se funda en un solo motivo en el que se denuncia la infracción del art. 17.12 LPH introducido por el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, vigente cuando se adoptó el acuerdo impugnado. En su desarrollo los recurrentes sostienen que el legislador permitía limitar o condicionar la actividad turística con la doble mayoría de tres quintas partes, pero no prohibir, como hizo el acuerdo impugnado, que por tanto sería nulo.

2. **Doctrina de la sala.** Literalmente, la redacción del art. 17.12 LPH vigente cuando se adoptó el acuerdo era:

Síguenos en...



«Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas: (...) 12. 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».

La cuestión que se plantea en el recurso de casación fue resuelta por dos sentencias del pleno de la sala. En las sentencias 1232/2024 y 1233/2024, de 3 de octubre, declaramos que, atendiendo al criterio gramatical, semántico y literal, el término «limitar» del art. 17.12 de la LPH, no excluye el acuerdo comunitario adoptado por la junta de propietarios, con las mayorías establecidas, de prohibición de la actividad de uso turístico.

Esta interpretación jurisprudencial ha sido asumida posteriormente por el legislador en la reforma del art. 17.12 LPH llevada a cabo por la disposición final 4.2 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, que ha dado al precepto la siguiente redacción:

«Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas: (...) 12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba 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».

3.Resolución del tribunal. *Desestimación del recurso.* La aplicación al caso de la doctrina de la sala determina que el recurso de casación deba ser desestimado, pues es conforme a nuestra jurisprudencia la interpretación mantenida por la Audiencia Provincial del art. 17.12 LPH en la redacción vigente cuando se aprobó el acuerdo impugnado.

En el caso, el acuerdo impugnado se aprobó el 17 de enero de 2019, vigente el art. 17.12 LPH, según la redacción dada por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre. Esta modificación fue 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, a la que se refiere la jurisprudencia citada de las sentencias del pleno, que por lo tanto es aplicable en este caso.

TERCERO.- Costas

Se imponen a la parte recurrente las costas devengadas por el recurso de casación, dada su desestimación.

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 formulado por Urbano, Ignacio y la Comunidad de Bienes DIRECCION000 contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 21 de abril de 2020, por la Audiencia Provincial de Segovia, Sección 1.ª, en el rollo de apelación n.º 16/2020, dimanante del juicio ordinario n.º 224/2019, seguido ante Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Segovia.

Síguenos en...



2.º-Confirmar la sentencia recurrida.

3.º-Imponer a la parte recurrente las costas causadas por el recurso de casación y ordenar la pérdida del depósito constituido.

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

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

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

