

## LA PROHIBICION DE ARRENDAMIENTOS TURISTICOS POR LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS (ART.- 17.12 LPH).

En la actualidad muchas comunidades de propietarios están optando por prohibir los arrendamientos turísticos por medio de acuerdos de las juntas de propietarios, conforme al **artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal**:

*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*

El quórum necesario para su aprobación desde la modificación de marzo de 2.019 es de 3/5 partes de propietarios y las 3/5 partes de cuotas de participación **del total del edificio, no de los asistentes; cuando antes se exigía unanimidad.**

Es decir si hay 20 propietarios se necesitaría la aprobación de 12 propietarios, que a su vez representen el 60% de las cuotas de participación.

Siendo ya doctrina consolidada que tal prohibición se producirá si en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios se prohíben las actividades económicas, puesto que los **arrendamientos turísticos se equiparan a una actividad económica.**

Doctrina consolidada y establecida por el **Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en sus últimas sentencias de 29 de noviembre de 2023 – STS 5199/2023 y de 29 de enero de 2024 – STS 315/2024.**

El problema está surgiendo cuando la prohibición no viene establecida en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, ya sea el alquiler turístico propiamente dicho o de ejercer actividad económica; y se adoptan acuerdos en las juntas de propietario para prohibir los arrendamientos turísticos y su incorporación a los Estatutos con la mayoría de 3/5 del apartado 12 del artículo 17 de la LPH.

Así, el artículo 17.12 de la LPH viene siendo motivo de una controvertida polémica jurídica e interpretación judicial, al haber surgido discrepancias en la interpretación por parte de las Audiencias Provinciales.

La razón se debe a que la literalidad del precepto sólo menciona la posibilidad por parte de las comunidades de **“limitar o condicionar”** el uso turístico pero no recoge expresamente el término **“prohibición”**.

Los defensores de la postura que se posicionan a favor de la tesis de que la comunidad no puede prohibir el alquiler turístico se basan en que el legislador no emplea en ningún momento el término **“prohibición”** sino solo a los términos **“limitar o condicionar”**, y estos últimos conceptos según el diccionario de la Real Academia de la Lengua no son sinónimos de prohibir. Solamente se podría prohibir dicha actividad, dicen los defensores de esta corriente, si se alcanza la **unanimidad** de todos los propietarios, ya que ello supondría modificar las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o de los estatutos (**art. 17.6 LPH**).

En cambio, hay **otro sector doctrinal** que aunque reconocen la deficiente técnica legislativa del repetido artículo 17.12 de la LPH vienen a considerar que la voluntad del legislador fue facultar a las comunidades de propietarios para que puedan adoptar acuerdos válidos de prohibición del alquiler o explotación turística de las viviendas y de ahí, que dicho acuerdo lo reforzara con la necesidad de contar con una mayoría amplia de 3/5 de propietarios y cuotas de participación.

**La cuestión está pendiente en la actualidad de la decisión del Tribunal Supremo** que tiene que resolver algunos recursos de casación interpuestos contra sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales y pronunciarse si el término prohibición tiene cabida en el citado artículo 17.12 de la LPH y por tanto con la mayoría de los 3/5 de propietarios y cuotas de participación puede la comunidad prohibir el ejercicio de los arrendamientos turísticos.

Ahora bien, en Madrid, la Audiencia Provincial, tanto la sección undécima, como la vigesimoprimera, en sus últimas sentencias (**SAP 31 de mayo de 2023 – SAP M 10615/2023 y de 29 de septiembre de 2023 – SAP M 15448/2023**) son partidarias de la interpretación restrictiva, incide con el criterio de instancia en el sentido que limitar no supone prohibir, máxime cuando no se contempla prohibir en la legislación de la materia, como se ha señalado anteriormente y hay que tener en cuenta que el precepto referenciado regulador en este tema, no trata más que modular y establecer una ponderación entre el derecho de propiedad exclusivo sobre determinados elementos del inmueble, la copropiedad de otros y la convivencia entre ambos, ordenando el ejercicio de los derechos. Por otra parte, hay que tener en cuenta que la Ley de Propiedad Horizontal define que este tema del alquiler de viviendas para uso turístico debe estar prevista en los estatutos de la comunidad de propietarios, y en caso de que no figure, la Junta de propietarios debe llegar a un acuerdo.

Por otra parte, el acuerdo no será retroactivo, por lo que no afectaría a quien ya estuviera ejerciendo la actividad antes de su aprobación, ni afectará a futuros compradores si no se inscribe en el registro de la propiedad.

En conclusión, si la prohibición no estuviera establecida en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, en la Comunidad de Madrid, es aconsejable que un acuerdo posterior de prohibición sea aprobado por unanimidad; si no se corre el riesgo que cualquier propietario afectado pueda impugnarlo y el acuerdo sea declarado nulo; todo ello, mientras no se pronuncia el Tribunal Supremo, que es presumible que lo haga este año.

Ver Sentencias

[STS 5199/2023, de 29 de noviembre de 2023](#)

[STS 315/2024, de 29 de enero de 2024](#)

[SAP M 10615/2023, de 31 de mayo de 2023](#)

[SAP M 15448/2023, de 29 de septiembre de 2023](#)

Salvo mejor opinión en derecho