

Las comunidades de vecinos pueden prohibir los pisos turísticos

Madrid 8 de octubre de 2024

"El Tribunal Supremo (TS) es tajante: **las comunidades de vecinos pueden prohibir los pisos turísticos por mayoría de tres quintos de los propietarios.** El alto tribunal aclara por fin la polémica que mantenía divididos a los distintos tribunales sobre si la ley permitía o no vetar este tipo de apartamentos.

El Real Decreto de 2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler modificó la Ley de Propiedad Horizontal para introducir que las comunidades de vecinos podían "limitar o condicionar" el uso de pisos turísticos. La discusión estaba en si "limitar" podía entenderse como "prohibir". Y la respuesta, según la jurisprudencia que acaba de fijar el Supremo es que sí, limitar es prohibir.

El alto tribunal avala así a todas comunidades de vecinos que han cambiado sus estatutos para prohibir esta actividad y da una herramienta a los propietarios para evitar estos apartamentos. "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", señala el Supremo en dos fallos del pasado 3 de octubre.

El Supremo destaca que el Real Decreto de 2019 se aprobó con urgencia precisamente para frenar la dificultad de los ciudadanos de acceder 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".

Por tanto, asevera que la voluntad del legislador es proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, algo que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para arrendamiento, con la natural repercusión sobre los precios y correlativa reducción del esfuerzo de las economías en las familias.

Las sentencias indican que condicionar o restringir los arrendamientos turísticos no solucionan la problemática del mismo modo que prohibiéndolos. "En cualquier caso, tampoco entendemos que limitar el uso turístico no permita su prohibición, que no deja de ser una limitación, en este caso máxima", recalca.

Por otro lado, el Real Decreto de 2019 estableció que para cambiar los estatutos e incluir la prohibición de estos pisos es necesario una mayoría de tres quintos de los propietarios. A juicio del alto tribunal, esta cuota de participación impuesta por la ley "respeta la regla de la proporcionalidad".

El Gobierno anunció este verano que pretendía dar más facilidades a las comunidades de vecinos para vetar estos apartamentos. Para ello presentó una enmienda al Proyecto de Ley de eficiencia del Servicio Público de Justicia con el objetivo de permitir a los propietarios, cuando otro quiera poner un piso turístico, decidir si lo autorizan o no por mayoría de tres quintos. Esto solo afectaría a las nuevas viviendas que entren en funcionamiento, no a las que ya realizan esta actividad. El Proyecto de Ley está en plena tramitación parlamentaria y aún tiene que aprobarse.

Mientras sale adelante la norma, la modificación de los estatutos para vetar esta actividad es la única herramienta que tienen en la actualidad para luchar contra los pisos turísticos".

Esta sentencia sienta jurisprudencia.

GP de **Acurema**