

ASUNTO: Veto apartamentos turísticos.

Estimado/a asociado/a:

A continuación, se reproduce comunicado del Poder Judicial y en los próximos días se remitirá la Sentencia:

“La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha dictado dos sentencias en las que avala el veto de los ‘apartamentos turísticos’ en las comunidades de propietarios que prohíben expresamente en sus estatutos la utilización de las viviendas para ejercer una actividad económica. El tribunal considera al respecto que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica.

El tribunal aclara que en ninguno de los casos examinados se trata de aplicar la nueva regulación de la Ley de Propiedad Horizontal que dispone que el acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de esta actividad requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios, sino de determinar si en los estatutos comunitarios existe una prohibición de destinar los pisos al uso turístico.

En una de las sentencias, la Sala da la razón a la comunidad de propietarios del edificio “la Jirafa Élite” de Oviedo y ordena el cese de la actividad de alquiler turístico que se desarrolla en dos pisos de este edificio de 20 de plantas, con un portal independiente de acceso a las viviendas y otro a los locales situados en las plantas tercera a séptima.

El tribunal concluye que si se aplican los estatutos sociales -edificio de Oviedo- resulta que concurre una prohibición estatutaria, cuya validez no se discute, conforme a la cual en los departamentos independientes del edificio -viviendas- no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial.

Para la Sala, la actividad desplegada por la parte demandada en los dos pisos del edificio "la Jirafa Élite" tiene "naturaleza empresarial y comercial, prestada por una sociedad mercantil, y, por ello, debemos otorgar la razón a la parte demandante, en el sentido de que existe una prohibición estatutaria inscrita, que vedaba el destino de los referidos inmuebles como viviendas de uso turístico, sometidas al régimen jurídico del Decreto 48/2016, de 10 agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico de Asturias".

A la misma conclusión llega el tribunal en el otro asunto resuelto en una segunda sentencia que afecta a algunos propietarios de viviendas de un edificio de San Sebastián, que demandaron a su comunidad con el fin de que se anulara la prohibición recogida en las normas del edificio por la promotora, e incluidas en los contratos de compraventa de viviendas, que establecía que quedaba terminantemente prohibida la realización de actividad económica alguna (oficina, despacho, consulta, clínica, etc., ...) salvo que la propia subcomunidad del portal lo autorizara por unanimidad.

La Sala subraya, a la vista de la legislación sectorial turística de la Comunidad Autónoma y las ordenanzas municipales aplicables, "la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica".

Añade que "el que el desempeño de esa actividad comporte una serie de requisitos y condiciones, incluidos los de funcionamiento, implica la prestación de una serie de servicios y la asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de las viviendas para uso turístico que determinan que la actividad y la prestación del servicio turístico se desarrolle en la propia vivienda".

La sentencia afirma que “lo señalado permite, como bien dice la Audiencia, concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad incluida en la prohibición estatutaria, pues es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial”.

El tribunal concluye que esta interpretación es conforme con la jurisprudencia de la Sala acerca de que “las limitaciones tienen que ser claras, precisas y expresas porque la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, que no es otra que prohibir que en las viviendas se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos”.