

Apuntes sobre la limitación de las comunidades sobre pisos turísticos.

Ante el auge de los pisos turísticos, las comunidades de propietarios han optado por canalizar su descontento a través de la limitación o prohibición del uso del bien o por el cambio de uso, o bien por utilización anormal de las instalaciones comunitarias por los usuarios del piso, realizando sus reclamaciones ante los tribunales en estos dos sentidos. No obstante deberemos precisar que en las ocasiones en que se ha planteado en casación estas prohibiciones, por ejemplo, en la sentencia 358/2018, de 15 de junio, cuya doctrina ratifica la más reciente sentencia 1671/2023, de 29 de noviembre, que aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; se señala: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad.

Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.» También es doctrina de la Sala del TS, considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca (sentencia de 21 de diciembre de 1993) los copropietarios, decía la sentencia, no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

Además la interpretación de las limitaciones, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia en este mismo sentido, pues la mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento [...] y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos o estatutos pues es en el título constitutivo y los estatutos en donde se debería hacer constar de ordinario el uso y destino del edificio, pero esta mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, tanto para los fundadores de la Comunidad, como para los titulares posteriores, y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos.

Lo descrito no excluye el acuerdo comunitario adoptado por la junta de propietarios, con las mayorías establecidas, de prohibición de la actividad de uso turístico, cláusula establecida con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al carácter exclusivamente residencial».

La jurisprudencia ha considerado que las disposiciones estatutarias deberán contener una previsión de limitación o prohibición al destino turístico de los distintos pisos del edificio (o cualquier otro destino), e inscribirse en el registro correspondiente y al valorarse que la explotación de aquella actividad económica que colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se rige la comunidad vecinal, deberá además atenderse al criterio no solo de lo querido sino al gramatical, semántico y literal, el término «limitar» art. 17.12 de la LPH.

Salvo mejor opinión

