



Roj: **STS 1874/2026 - ECLI:ES:TS:2026:1874**

Id Cendoj: **28079110012026100644**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/04/2026**

Nº de Recurso: **5042/2021**

Nº de Resolución: **642/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 642/2026**

Fecha de sentencia: 28/04/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 5042/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 15/04/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: SECCIÓN 13.ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

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

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 5042/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

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

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 642/2026**

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.ª Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 28 de abril de 2026.



Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. José y D.<sup>a</sup> Agustina , representados por el procurador D. Felipe Bermejo Valiente, bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Pilar Sanz del Río, contra la sentencia n.º 186/2021, dictada por la Sección 13.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 629/2020, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 487/2019, del Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 , de Madrid, representada por el procurador D. Victorio Venturini Medina y bajo la dirección letrada de D. Orlando Cárdenas Perdomo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-La procuradora D.<sup>a</sup> María Ibáñez Gómez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, interpuso demanda de juicio ordinario contra D. José y D.<sup>a</sup> Agustina , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[e]stimatoria de la presente demanda por la que:

»- Declare el incumplimiento por parte de los demandados de la prohibición contenida en la regla 5ª de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, relativa al uso y destino del piso NUM000 .

»- Ordene el cese definitivo de la actividad de hospedería a la que se destina el DIRECCION000 de Madrid como vivienda de uso turístico.

»- Condene a los demandados al pago de las costas procesales».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid y se registró con el n.º 487/2019. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Felipe Bermejo Valiente, en representación de D.<sup>a</sup> Agustina y D. José , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]icte sentencia desestimatoria de la misma, absolviendo a mis mandantes de todos los pedimentos realizados en su contra, con expresa imposición de costas a la parte actora».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid dictó sentencia de fecha 30 de julio de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«Desestimar íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora D.<sup>a</sup> María Ibáñez Gómez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la Calle Coslada nº 19 de Madrid, frente a D. José y D.<sup>a</sup> Agustina , que intervinieron en autos representados por el procurador D. Felipe Bermejo Valiente, y, en consecuencia, absolver a la parte demandada de las pretensiones frente a ella deducidas.

»Procede declarar las costas de oficio».

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 13.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 629/2020, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 5 de mayo de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS

»Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 , de MADRID frente a la sentencia dictada por la titular del Juzgado de Primera Instancia nº 39 de MADRID, en fecha treinta de julio de dos mil veinte, la cual revocamos, dando lugar a la estimación de la demanda interpuesta por la Comunidad apelante frente a D. José y D.<sup>a</sup> Agustina , declarando el incumplimiento por parte de los demandados de la prohibición contenida en la regla 5º de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios actora relativa al uso del DIRECCION000 , ordenando el cese definitivo de la actividad de hospedería a la que se destina el piso citado como vivienda de uso turístico, con condena en costas a los demandados de las de primera instancia, y sin hacer expresa condena de las de este recurso».

**TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación**

1.-El procurador D. Felipe Bermejo Valiente, en representación de D. José y D.<sup>a</sup> Agustina , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El motivo único del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

«Al amparo del artículo 469.1.2º con clara vulneración del artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con lo dispuesto en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: "2. Las sentencias se motivarán expresando los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas, así como a la aplicación e interpretación del derecho. La motivación deberá incidir en los distintos elementos fácticos y jurídicos del pleito, considerados individualmente y en conjunto, ajustándose siempre a las reglas de la lógica y de la razón».

El motivo único de recurso de casación fue:

«Por infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, con vulneración del artículo 33 de la Constitución Española y del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y la jurisprudencia que los interpreta».

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 ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 1 de marzo de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Agustina y de D. José contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 5 de mayo de 2021, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13.ª, en el rollo de apelación n.º 629/2020, dimanante del juicio ordinario n.º 487/2009, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid.

»2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que las partes recurridas formalicen por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

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

4.-Por providencia de 3 de marzo de 2026 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 15 de abril del presente, en que ha tenido lugar.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****PRIMERO.- Antecedentes relevantes**

A los efectos decisorios del presente proceso partimos de los antecedentes siguientes:

1.º-En el Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid se tramitó procedimiento de juicio ordinario, promovido por la comunidad de propietarios del edificio, sito en la DIRECCION000 , de dicha capital, contra D. José y D.<sup>a</sup> Agustina , en el ejercicio de una acción de cesación, al amparo del art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH), por la realización de una actividad prohibida en la regla 5.ª de los Estatutos, que datan de 1962, al explotar el piso NUM000 , del que son propietarios los demandados, con destino a uso turístico.

La precitada disposición estatutaria establece, en su regla 5.ª, lo siguiente:

«a) Los locales a fines comerciales o industriales, que permitan las ordenanzas municipales, y entre ellos para garaje, si lo estima su propietario ...

»b) Y los pisos a vivienda del titular propietario o arrendatario, con o sin oficinas o despachos, propios de la profesión del habitante.

»Queda especialmente prohibido:

»1- Destinar los pisos y locales a consultorio o clínicas de enfermedades infecciosas, a hospederías y a fines ilegales ...».



2.º-Los demandados reconocieron el destino dado al piso de su titularidad, que está inscrito en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid como vivienda de uso turístico, desde el 21 de noviembre del 2018, y anunciado en el portal DIRECCION001 , por un precio de 113 € noche, más 40 € de gastos de limpieza, lo que expresamente se admitió en la junta de propietarios de 10 de diciembre del 2018.

Los demandados manifestaron que seguirán destinándolo a dicha finalidad, a pesar de los requerimientos de la comunidad para el cese en ella, al considerar que no estaba prohibida por no encajar en la prohibición estatutaria de explotación de industria de hospedería.

3.º-El juzgado desestimó la demanda, para ello razonó que los estatutos no recogen los apartamentos turísticos como un destino prohibido, sin que la hospedería quepa identificarla como uso turístico; por otra parte, no se ha probado que la actividad realizada en la vivienda en cuestión produzca quejas de los vecinos, intervenciones policiales o de otros organismos oficiales, con lo que absolvió a los demandados sin hacer especial pronunciamiento en costas dada la complejidad jurídica de la cuestión suscitada de carácter novedosa.

4.º-Frente a dicha resolución, la representación procesal de la parte actora presentó recurso de apelación en el que sostuvo la errónea interpretación dada por el juzgado a la prohibición de dedicación a hospedería contenida en los estatutos comunitarios, que incluye, a juicio de la comunidad recurrente, las viviendas turísticas, con infracción del artículo 3 y 1281 del Código Civil, sin que se puedan considerar una modalidad de arrendamiento ( art. 5 LAU). También por la infracción del artículo 3 del Código Civil y 7 de la LPH, por interpretar erróneamente la normativa sectorial que regula la actividad de viviendas turísticas en la Comunidad de Madrid; por último, la incongruencia de la sentencia, por pronunciarse sobre el carácter no molesto de la actividad de vivienda turística, al no ser objeto de la demanda. La parte demandada se opuso al recurso.

5.º-Su conocimiento correspondió a la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia revocatoria de la pronunciada por el juzgado, con base en el siguiente conjunto argumental:

«La cuestión estriba en si la actividad prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios, de obligado cumplimiento para los copropietarios de hospedaje, comprende la actividad de vivienda destinada a uso turístico.

»Por vivienda de uso turístico se entiende, según la definición que da el DECRETO 79/2014 de 10 de julio, que regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico:

»"artículo 2. Definiciones.

»Definición de vivienda de uso turístico: Tiene la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad por su propietario a terceros con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio".

»En el artículo 6 se establece: "Uso turístico:

»Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, en cuanto modalidades de alojamiento turístico, no podrán utilizarse como residencia permanente, ni con cualquiera otra finalidad distinta del uso turístico".

»El RDL 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que introdujo reformas en la LAU, artículo 5, para excluir la cesión temporal de viviendas de uso turístico del ámbito de la LAU, debiendo regirse por la normativa sectorial turística que resulte de aplicación, y al Código Civil.

»La propia Ley de Arrendamientos Urbanos, en su exposición de motivos, establece que su ámbito es el arrendamiento de las viviendas con la finalidad única de vivienda como una alternativa a la propiedad, estableciendo una duración mínima del contrato, que dista mucho de la duración prevista para las viviendas de uso turístico, donde la duración mínima es de cinco días, según el artículo 17,3 del Decreto 79 /2014 de 10 de julio, que regula las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid, sin que puedan utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio.

»Atendiendo a ello, está claro que los pisos de uso turístico, ni están destinados a vivienda del titular del propietario, ni a arrendamientos en el sentido de lo que la LAU entiende que es un arrendamiento, es decir, para vivienda de un tercero con finalidad de permanencia, de tal forma que los pisos de uso turístico se identifican con lo que se viene entendiendo por un hospedaje cual es el alojamiento de terceros, a cambio de un precio, sin voluntad de permanencia, por lo que vulnera el espíritu y literalidad de la regla 5º de los Estatutos de la comunidad, que sin ningún género de dudas prohíben el destino de las viviendas a actividades de hospedería. Así también lo considera el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que entiende que dichas viviendas



constituyen un uso terciario, cambiando así el uso al que inicialmente se destinaron, por lo que el recurso debe ser estimado».

6.º-*Contra dicha sentencia los demandados interpusieron recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.*

### **Recurso extraordinario por infracción procesal**

#### **SEGUNDO.- *Motivo único del recurso***

El recurso se construye con base en la vulneración del artículo 469.1 2.º de la Ley de Enjuiciamiento civil (en adelante LEC), por falta de motivación ( art. 218.2 LEC), en cuanto se prescindió del criterio del juzgado que consideró que la cuestión litigiosa por su complejidad jurídica no era merecedora de un pronunciamiento condenatorio sobre costas procesales ( art. 394 LEC), que no pudo además apelar al haber ganado el proceso en primera instancia, y máxime cuando se advertía se trataba de una cuestión novedosa sobre la que existía jurisprudencia contradictoria sobre la que se construyó el interés casacional invocado; por todo ello, sufrió una indefensión que lesiona el art. 24 CE. Citó en apoyo de su pretensión la STS 607/2018, de 6 de noviembre.

El motivo no debe prosperar por las razones siguientes:

En primer lugar, dado que las costas están excluidas del recurso extraordinario por infracción procesal, como así resulta de la propia sentencia invocada por la parte recurrente 607/2018, de 6 de noviembre, al señalar que:

«Esta sala tiene declarado con reiteración (como más reciente, cabe citar el auto de fecha 26 de septiembre de 2018 en rec. 1470/2016) que "la vulneración de normas sobre costas procesales, pese a su naturaleza procesal, no es susceptible de recurso extraordinario por infracción procesal, como pretende la parte recurrente a través de su escrito de alegaciones. A tales efectos debemos tener en cuenta que no todas las infracciones procesales son controlables a través del recurso extraordinario, ni en el régimen provisional regulado en la disposición final 16.ª de la LEC, ni siquiera en el más amplio del articulado (arts. 468 y siguientes), que tiene todavía pospuesta en parte su vigencia (vid. disp. final 16.ª, apartado 2); además es imprescindible, aparte la recurribilidad de la sentencia, que la vulneración de la norma procesal sea incardinable en alguno de los motivos tasados en el art. 469.1 LEC, en ninguno de los cuales tiene encaje adecuado la infracción de los artículos sobre costas, dado que el pronunciamiento relativo a éstas no se regula en la ley de enjuiciamiento dentro de las normas sobre las resoluciones judiciales, en los arts. 206 a 215, sino que es tratado en diferente Libro de la LEC (Libro II, Título I, Capítulo VIII, arts. 394 a 398 LEC), donde se establecen las disposiciones relativas a "la condena en costas", que, evidentemente, no tienen cabida en el motivo segundo, del art. 469.1 LEC, referido únicamente a normas reguladoras de la sentencia, ni tampoco en el motivo tercero del mismo precepto, atinente a normas que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad o hubiere podido producir indefensión; obviamente la falta de un motivo en que tenga encaje la vulneración de las normas sobre costas es razón bastante para considerar que el legislador ha optado por excluir del recurso extraordinario procesal la verificación de la aplicación de los preceptos correspondientes, ni siquiera para el control del criterio objetivo, único que la jurisprudencia de esta Sala venía admitiendo como susceptible de fiscalización a través del recurso de casación bajo el régimen de la LEC de 1881, pues ya era reiterada la doctrina sobre la exclusión de toda revisión del criterio subjetivo, en orden a la concurrencia o no de circunstancias relativas a temeridad o buena fe, para atemperar el criterio objetivo, sustentar la condena o relevar de la misma en los casos regidos por el criterio subjetivo».

En segundo lugar, no es cierto que la parte demandada no hubiera podido recurrir en apelación el pronunciamiento de la sentencia del juzgado que apreciaba dudas de derecho para no condenar en costas, toda vez que dicha resolución le producía gravamen ( art. 448.1 LEC) y la posibilidad de impugnar un pronunciamiento de tal clase está especialmente prevista en el art. 397 de la LEC, cuando norma que: «Lo dispuesto en el artículo 394 será de aplicación para resolver en segunda instancia el recurso de apelación en que se impugne la condena o la falta de condena en las costas de la primera instancia», y además así lo señala la precitada sentencia 607/2018, cuando establece al respecto:

«Corroborar esta conclusión la explícita previsión del recurso de apelación sobre costas, en el art. 397 LEC, de modo que la LEC 1/2000, de 7 de enero, ha optado porque la función de unificación que corresponde a los órganos jurisdiccionales no vaya más allá del ámbito de, cada Audiencia Provincial, a través de las resoluciones que dicten en grado de apelación; asimismo esa expresa referencia al recurso de apelación en materia de costas, sin mención del recurso extraordinario patentiza que sólo se contempla el devolutivo ordinario. Criterio el expuesto que constituye doctrina reiterada de esta Sala».

Tampoco existe identidad de razón entre el caso contemplado en la tantas veces reseñada STS 607/2018 con el que ahora nos ocupa, pues aquel versaba en que la motivación se exige para apartarse del criterio del vencimiento, y que la sentencia de la audiencia había justificado la exclusión de la aplicación de dicha



regla; mientras que, en el caso presente, el tribunal provincial, al asumir la instancia como consecuencia de la estimación del recurso de casación interpuesto, aplicó el criterio del vencimiento, como se hizo en casos similares ( SSTS 1643/2023, de 27 de noviembre; 90/2024, de 24 de enero; 95/2024, de 29 de enero o 264/2025, de 18 de febrero); por otra parte, la vigencia de las prohibiciones estatutarias y sus efectos limitadores ya era reconocida por la jurisprudencia como analizamos en el siguiente fundamento jurídico de esta sentencia.

### **Recurso de casación**

#### **TERCERO.- Motivo único del recurso de casación**

Se fundamenta en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, con vulneración del artículo 33 de la Constitución Española y del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y la jurisprudencia que los interpreta.

En su desarrollo se señala, en síntesis, que, en virtud del artículo 33 de la Constitución, existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a una vivienda o local en el ámbito de la propiedad horizontal, de forma que a los copropietarios no se les puede limitar la posibilidad de utilización del piso que les pertenece de la forma que consideren más adecuada, por lo que todas las prohibiciones referidas a la alteración de tal uso deberán ser objeto de una interpretación restrictiva en tanto en cuanto suponen una limitación a las facultades dominicales de su titular. En dicho sentido, se expresan las sentencias que los recurrentes entienden constituye el fundamento del interés casacional alegado. La existencia de una normativa sectorial que imponga una regulación de las viviendas cuando son destinadas al alquiler turístico no debe entenderse como un cambio en la naturaleza residencial de las viviendas, sino que el ánimo del legislador autonómico es proteger a los usuarios de este tipo de destino; por otra parte, no se puede identificar la prohibición estatutaria con la actividad que llevan efecto los demandados en el piso de su propiedad, que responde a una nueva realidad social.

#### **CUARTO.- Desestimación del recurso**

##### **4.1 La jurisprudencia de la sala sobre las facultades dominicales de los titulares de los pisos y locales sometidos al régimen de propiedad horizontal**

Esta sala ha reconocido la legalidad de la limitación de las facultades dominicales de los propietarios de los distintos pisos y locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

En este sentido, nos expresamos, por ejemplo, en la sentencia 358/2018, de 15 de junio, cuya doctrina ratifican las más recientes sentencias 1671/2023, de 29 de noviembre; 1232 y 1233/2024, de 3 de octubre, y 264/2025, de 18 de febrero, que aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalamos en aquella resolución:

«(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.

»(ii) También es doctrina de esta Sala (sentencia 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) 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. Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993.

»Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no (sic) 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.

»Es por ello por lo que la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: "Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa".

»(iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia ( sentencias de 6 de febrero de 1989; 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997».



En este mismo sentido, la STS 929/2008, de 20 de octubre, proclamó, con respecto al carácter vinculante de la descripción del destino de los pisos o locales, que:

«[l]a 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" ( STS de 23 febrero 2006, que sigue la doctrina sentada en las de 21-12-1993, 5-3-1998 y que resulta confirmada por las de 19-5-2006 y 20-9-2007)».

Se insiste en ello, en la STS 123/2006, de 23 de febrero, en la que estableció:

«En el título constitutivo y los estatutos se hace 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».

En este sentido, en la STS 1214/1993, de 21 de diciembre, pese a la previsión del destino a almacén y garaje del bajo del edificio, se consideró legítimo el cambio de destino del propietario a taller de reparación de automóviles, chapa y pintura.

En la STS 929/2008, de 20 de octubre, se reputó conforme a derecho, pese al destino consignado a vivienda, la dedicación a una actividad médica.

En el caso enjuiciado por la STS 123/2006, de 23 de febrero, en que constaba la previsión de destino del local a oficinas, se admitió su dedicación a gimnasio, a falta de prohibición de los estatutos.

La STS 542/2013, de 1 de octubre, consideró legítimo modificar el destino previsto a local en vivienda.

En la STS 358/2018, de 15 de junio, en un caso en el que en el título constitutivo destinaba el bajo a oficinas, consideró ajustado a derecho el cambio de destino llevado a efecto por su propietario.

Por último, la ausencia de prohibición al respecto determinó, en la STS 264/2025, de 18 de febrero, que no se reputase contrario a los estatutos el uso turístico, al referirse el veto estatutario exclusivamente a consultorios y clínicas de enfermedades infecto contagiosas y a fines ilegales; instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea temporalmente, los elementos comunes.

Ahora bien, por ejemplo, en sentencia 729/2014, de 3 de diciembre, que se reproduce en la más reciente 1643/2023, de 27 de noviembre, hemos señalado también que:

«1. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa...».

#### **4.2 Examen de las circunstancias concurrentes y desestimación del recurso**

Es cierto que, en este caso, se describe el destino de los pisos del inmueble: «a vivienda del titular propietario o arrendatario, con o sin oficinas o despachos, propios de la profesión del habitante».

Ahora bien, como hemos reseñado la mera descripción del inmueble, con la indicación del destino de sus pisos o locales, no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que su eficacia queda condicionada a que exista una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca; pues bien, en este caso, consta la siguiente:

«Queda especialmente prohibido: 1- Destinar los pisos y locales a consultorio o clínicas de enfermedades infecciosas, a hospederías y a fines ilegales ...».

Esta sala ha tenido la oportunidad de examinar, al conocer de otros recursos de casación, el contenido de determinadas previsiones estatutarias, y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. La decisión de los precitados recursos exigió llevar a efecto una interpretación del contenido y significado de la previsión del título constitutivo o de la concreta norma estatutaria, que regían las relaciones de propiedad horizontal.



Así, por ejemplo, en la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula establecía con respecto a los pisos:

«[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

En la STS 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente:

«[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc., ...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado».

En el supuesto enjuiciado por la STS 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que:

«Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de "residencia familiar". Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa» (sic).

En el litigio resuelto por la STS 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba:

«[l]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca».

En el recurso resuelto por la STS 105/2024, de 30 de enero, constaba en los estatutos que estaba prohibido:

«Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley».

En las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de dicha actividad económica colisionaba con las normas de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión.

Por su proximidad al presente caso, dado que igualmente se emplea el término hospedería, en la STS 105/2024, señalamos que:

«Las sentencias de primera y segunda instancia interpretan que el art. 9.1 de los estatutos veda el destino de las viviendas al uso turístico, mediante la utilización de un persuasivo conjunto argumental, conforme al cual la prohibición estatutaria del destino a "hospederías" proscribía la actividad desempeñada por la sociedad demandada; puesto que si hospedería, según la RAE, es una "casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas", dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de la demandada por la existencia de identidad de razón.

»[...] Por otro lado, son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el "alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio", según la misma fuente de la RAE.

»En definitiva, ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Por otra parte, el destino de uso turístico está excluido del arrendamiento de vivienda según el art. 5 e) de la LAU, tras reforma por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo.

Por todo ello, la sentencia de la audiencia no vulnera la jurisprudencia de esta sala, por lo que debe ser ratificada.

#### **QUINTO.- Costas y depósito**

1.-De conformidad con lo previsto en art. 398.1 LEC, al haberse desestimado los recursos interpuestos, deben imponerse a la parte recurrente las costas causadas.



2.-Procede decretar la pérdida de los depósitos constituidos para recurrir según el apartado 9 de la disposición adicional 15.ª de la LOPJ.

## 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 por infracción procesal interpuesto por D.ª Agustina y D. José contra la sentencia 186/2021, de 5 de mayo, de la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo de apelación 629/2020, con imposición de costas y pérdida del depósito constituido para recurrir.

2.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por los referidos demandados contra dicha sentencia, con imposición de costas y pérdida del depósito constituido para recurrir.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ