

LA PROHIBICIÓN DEL ALQUILER TURÍSTICO DEBE CONSTAR EN LOS ESTATUTOS



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

Ha dictado el Tribunal Supremo la sentencia 264/2025, de 18 de febrero de 2025, en virtud de la cual se recoge que “La mera descripción en los estatutos del destino de los pisos no es suficiente para prohibir su uso turístico”.

Esto quiere decir que la mera referencia de que el destino de los pisos es “residencial” no conlleva la prohibición de alquiler vacacional. Para ello es preciso la expresa prohibición del alquiler vacacional aprobado por 3/5 con voto presunto del ausente ex art. 17.12 LPH.

Señala el TS que ante el ejercicio de una acción de cesación de la actividad de alquiler turístico en un piso se desestima la demanda porque no existe en los estatutos una disposición que prohíba la actividad turística en las viviendas.

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, y en el caso, dentro de las actividades prohibidas, no se encuentra el alquiler turístico, cuya explotación, según se viene desarrollando, no conforma una actividad incómoda o molesta. El TS recuerda algunos **supuestos donde sí se había admitido que esta constancia estatutaria determinaba la prohibición** del alquiler vacacional. Veamos:

1. En la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula establecía con

respecto a los pisos: «[no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial]».

2. En la STS 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación si-

guiente: «[queda 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]».



3. En 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». Y añade que en el caso planteado en esta sentencia no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia.

Por el contrario, consideró que no se prohibía el alquiler vacacional:

1. La mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que exprese lo prohíba o constituya una actividad ilícita.

2. De esta manera, **en la STS 1214/1993**, de 21 de diciembre, pese a la prohibición 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.

3. 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.

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

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

6. La **STS 358/2018**, de 15 de junio que, en esta ocasión, se trataba de 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.

En consecuencia, será precisa una mayor definición en el acuerdo del alcance de prohibición por 3/5 en junta, elevar la modificación a estatutos y a escritura pública e inscribirlo en el registro de la propiedad.