



Roj: **SAP SE 3163/2025 - ECLI:ES:APSE:2025:3163**

Id Cendoj: **41091370082025100379**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Sevilla**

Sección: **8**

Fecha: **29/10/2025**

Nº de Recurso: **9197/2023**

Nº de Resolución: **386/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JOSE MARIA FRAGOSO BRAVO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Sevilla, núm. 12, 18-07-2023 (proc. 390/2022),
SAP SE 3163/2025**

AUDIENCIA PROVINCIAL. Sección 8ª

SEVILLA

Prado de San Sebastián, s.n.

Proc. Origen: Juicio Ordinario número 390/22

Juzgado: de Primera Instancia número 12 de Sevilla

Rollo de Apelación: 9197/23

SENTENCIA Nº 386/25

Ilustrísimo Señor Presidente:

D. VÍCTOR JESÚS NIETO MATAS

Ilustrísimos Señores Magistrados:

D. JOSÉ MARÍA FRAGOSO BRAVO

D. JOAQUÍN PABLO MAROTO MÁRQUEZ

En **SEVILLA**, a 29 de Octubre de 2025

La Sección 8ª de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital constituida por los Ilustrísimos Señores que se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos de carácter civil tramitados como Juicio Ordinario con el número 390/22 por el Juzgado de Primera Instancia número 12 de **Sevilla** en virtud del recurso de apelación interpuesto por la representación de Hilario contra la sentencia dictada por el Juzgado referido el 18 de Julio de 2023.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de **Sevilla** se dictó sentencia de fecha 18 de Julio de 2023, que contiene el siguiente FALLO:

"**DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE** la demanda y, en su consecuencia:

1º.- ABSOLVERa la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000 DE SEVILLA** de todos los pedimentos efectuados en su contra, en este proceso, por parte de **DON Hilario** .

2º.- CONDENARa **DON Hilario** a abonar las costas procesales causadas."

SEGUNDO.-Notificada a las partes la resolución de referencia, se interpuso recurso de apelación contra ella, el cual se interpuso por escrito en tiempo y forma ante el Juzgado "a quo", dándose traslado del mismo a la otra parte que presentó escrito de oposición, ordenándose la remisión a este Tribunal de los autos, que una vez recibidos se registraron y designo ponente, señalándose deliberación, votación y fallo.

TERCERO.-En la tramitación de este recurso se han observado las formalidades legales

CUARTO.-Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado Don José María Frago Bravo.-

FUNDAMENTOS DE DERECHO

No se aceptan los de la recurrida en lo que contradigan los siguientes, y

PRIMERO.-Mediante la demanda rectora de este procedimiento, por la parte actora, Don Hilario, se interpone una acción de impugnación de acuerdos comunitarios, contra la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE DIRECCION000, de Sevilla", donde el actor es propietario de piso sito en la DIRECCION001 del edificio de la comunidad, donde ejerce la actividad de "apartamento turístico" desde 2016, dejando sin efecto el acuerdo impugnado, debiendo devolver la demandada las cantidades indebidamente, en base al acuerdo, así como al pago de intereses y costas.

Como es de ver en los antecedentes de esta resolución, por el Juez de la primera instancia, se dictó sentencia desestimando la demanda y condenando al actor a las costas causadas.

Frente a dicho pronunciamiento se alza el actor mediante el presente recurso de apelación.

SEGUNDO.-El acuerdo expresamente impugnado, es un acuerdo de la CCPP aprobado en Junta de Propietarios de 25 de noviembre de 2021 y en Junta de 14 de enero de 2022, por el que se aumenta y se sube la cuota de comunidad al actor como propietario del referido piso de la DIRECCION001, por dedicarlo a alquiler turístico.

Para resolver el presente recurso hay que partir de los principios generales del Derecho Civil, en que la propiedad se presume libre, por lo que toda limitación al derecho de propiedad debe ser interpretada restrictivamente, siendo la cuestión controvertida en este procedimiento la interpretación del .Tres, . Art. 2º, del Título II del Real Decreto Ley de 7/2019, de 1 de marzo, que establece literalmente:

"Tres. Se introduce un nuevo apartado 12 en el artículo Diecisiete (de la LPH):

12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos."

En la sentencia del Juez de la primera instancia, se hace una aplicación diversa de la retroactividad de los dos acuerdos cuya mayoría en el RDL se reduce de unanimidad a 3/5 del total de los propietarios que representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, pues en uno se considera que hay que mantener el "status quo", respetando la actividad no prohibida por los estatutos que el actor ejercitaba desde 2016, mucho antes de esta norma, limitativa del derecho de propiedad de los comuneros, contenida en el RDL y sin embargo, con relación a la subida de cuotas no respeta dicho "status quo" y considera que no es ya necesario la unanimidad para modificar las cuotas estatutariamente impuestas a los propietarios, aplicándola de forma que, cambia la cuantía de las cuotas, aplicando de forma retroactiva a la actividad ejercitada desde 2016, dando lugar a que cambien los parámetros tenidos en consideración por el Propietario para dedicar su piso, cuando nadie se lo prohibía, a alquiler turístico, lo cual según el criterio de este Tribunal es una aplicación retroactiva de los acuerdos totalmente sorpresiva, por mucho que se intente encubrir con que la modificación estatutaria de aumento de cuotas sólo sean de las cuotas futuras, pues la realidad es que ese aumento se produce con posterioridad a que las cuotas estuvieran fijadas por los estatutos, modificando dicho estatuto en cuanto a las cuotas, cuando se venían pagando las determinadas por la Ley y el estatuto de la CCPP, modificando la Junta, mediante los acuerdos por mayoría, el estatuto con efectos retroactivos, cuando no podía modificarse sino por unanimidad con arreglo a las normas anteriores.

Por consecuencia, este Tribunal hace una interpretación más acorde con los principios generales del derecho, especialmente, que la propiedad se presume libre, debiendo interpretarse toda limitación de forma restrictiva, así como una interpretación literal, en que el precepto se refiere a la irretroactividad de ambos acuerdos, es

decir al mantenimiento del Estatuto de la CCPP, tanto en la necesidad de autorización como en la importante modificación de aumento de cuotas de comunidad, no debiendo ser modificado de forma retroactiva, (aunque sólo se refiera a nuevas cuotas, que resultarían sorpresivas para el propietario que ha tenido en consideración todos los parámetros para dedicar su propiedad al alquiler **turístico**, modificándose sorpresivamente el Estatuto en cuanto se les aumenta de cuotas), aparte de no tener fundamento real, que se establezca dicha limitación del ejercicio de actividad turística y no de actividades profesionales, iguales de molestas, (como la de consultas médicas o despachos de letrados), lo que justifica aún más la interpretación restrictiva de dicha norma discriminatoria.

Debiendo ser aplicable dicha norma sólo para las nuevas dedicaciones de los **pisos** al alquiler **turístico**, en cuyo caso se podrá modificar el Estatuto de la Comunidad sin necesidad de unanimidad en base al referido RDL, ya sea para condicionar o limitar dicha actividad o para aumentar las cuotas de la comunidad del **piso**, que "ex novo", se vaya a dedicar al alquiler **turístico** después de la entrada en vigor del Art. 2º, del Título II del Real Decreto Ley de 7/2019, de 1 de marzo, en su .Tres y hayan tenido que pedir autorización a la CCPP.

TERCERO.-Por consecuencia, por contrario imperium, se estima el recurso interpuesto, estimando íntegramente la demanda, con imposición de costas a la parte demandada.

Por último, en cuanto a las costas de esta Alzada no debe haber imposición al revocarse la sentencia recurrida (art. 398.2 de la LEC).

En su virtud,

FALLAMOS

Que ESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la representación de Hilario contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de **Sevilla** en el Juicio Ordinario número 390/22 con fecha 18 de Julio de 2023, debemos revocar y revocamos dicha resolución y en su lugar con estimación íntegra de la demanda interpuesta por la representación procesal de Don Hilario contra "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000 DE **SEVILLA**", se acuerda:

1º) Declarar nula y dejar sin efecto la subida de gastos comunes a pagar por el actor, Don Hilario como propietario del DIRECCION001 a la CCPP, por destinarlo a alquiler **turístico**, aprobada por la Comunidad en el punto 2º de la Junta de fecha 25/11/21 y en el punto 2º de la Junta de fecha 14/01/22.

2º) Declarar la obligación que tiene la CCPP de estar y pasar por la anterior declaración, y en su virtud, se le condena a devolver al actor, Don Hilario, las cantidades que éste haya pagado y le pague durante el proceso por encima de su coeficiente de participación establecida en los Estatutos de la Comunidad, suma que será concretada y liquidada en ejecución de Sentencia.

3º) Se condena a la CCPP demandada a abonar al actor, Don Hilario, los intereses sobre las sumas abonadas en virtud de la subida, cuyo tipo será el legal del dinero desde la presentación de la demanda y el previsto en el art 576 de la LEC desde el dictado de esta Sentencia.

4º) Condenar a la CCPP al pago de las costas de este proceso causadas en primera instancia, todo ello sin hacer condena en las costas causadas en esta alzada.

Dentro del plazo legal devuélvanse las actuaciones originales al Juzgado de procedencia con testimonio de esta resolución para su ejecución.

Dese a los depósitos constituidos el destino legal.

Hágase saber que la misma es susceptible de recurso de casación si cumple los requisitos del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días siguientes al de esta notificación, con la constitución del depósito de 50 Euros previsto en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial -modificación operada por Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre- en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sala, en Banco de Santander, número de cuenta 4135/0000/00/Nº ROLLO/AÑO.

Así, por esta nuestra Sentencia, definitivamente juzgando en grado de apelación, lo pronunciamos, mandamos, y firmamos.-

PUBLICACIÓN.-La anterior Sentencia ha sido publicada por el Ilustrísimo Señor Magistrado Ponente en el día de su fecha. Doy fe.-

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con



pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ