



Roj: **STS 331/2024 - ECLI:ES:TS:2024:331**

Id Cendoj: **28079110012024100102**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **30/01/2024**

Nº de Recurso: **9853/2021**

Nº de Resolución: **105/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP BI 3110/2021,**
STS 331/2024

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 105/2024

Fecha de sentencia: 30/01/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 9853/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 23/01/2024

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE VIZCAYA, SECCIÓN 3.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 9853/2021

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 105/2024

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 30 de enero de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Uriondo Bat, S.L., representada por el procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, bajo la dirección letrada de D. Ignacio Pérez Dapena, contra la sentencia n.º 342/21, dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Vizcaya, en el recurso de apelación n.º 48/2021, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 279/20, del Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Bilbao. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 de Bilbao, representada por el procurador D. Victorio Venturini Medina y bajo la dirección letrada de D. Mariano Ramallo Cardeñosa.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.ª Ainhoa Iglesias Villada, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000, de Bilbao, interpuso demanda de juicio ordinario contra Uriondo Bat, S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] por la que estimando la demanda, se condene al demandado al cese de las actividades que justifican la demanda, con expresa imposición de costas procesales y demás que sea procedente".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Bilbao y se registró con el n.º 279/20. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.ª Itziar Otalora Ariño, en representación de Uriondo Bat, S.A., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

"[...] dicte en su día sentencia por la que acuerde desestimar íntegramente la demanda con expresa condena en costas a la parte demandante".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Bilbao dictó sentencia de fecha 13 de octubre de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

"Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por la procuradora de los tribunales Doña Ainhoa Iglesias Villada, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de la CALLE000 n.º NUM000 de Bilbao, DEBO CONDENAR Y CONDENO a la parte demandada, la mercantil URIONDO BAT S.L., representada por la procuradora Doña Itziar Otalora Ariño, al cese de la actividad de vivienda de uso turístico.

"Se imponen las costas a la parte demandada".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Uriondo Bat, S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección tercera de la Audiencia Provincial de Vizcaya, que lo tramitó con el número de rollo 48/2021 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 11 de noviembre de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por URIONDO BAT, S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Bilbao, en autos de Procedimiento ordinario 279/2020, de fecha 13 de octubre de 2020, debemos Confirmar como Confirmamos dicha resolución sin imposición de costas en ninguna de las dos instancias".

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.- La procuradora D.ª Itziar Otalora Ariño, en representación de Uriondo Bat, S.L., interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero.- Al amparo del artículo 477.1.2.3.º de la LEC, se denuncia la infracción de los artículos 33 de la Constitución Española y 5 y 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, sobre cuya interpretación y aplicación existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales en relación al fenómeno las denominadas "viviendas de uso turístico".

"Segundo.- Al amparo del artículo 477.1.2.3.º de la LEC, se denuncia la infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la aplicación de los artículos 33 de la Constitución Española y 5 y 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal".



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 5 de julio de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Uriondo Bat S.L. contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 11 de noviembre de 2021, por la Audiencia Provincial de Vizcaya, Sección 3.ª, en el rollo de apelación n.º 48/2021, dimanante del juicio ordinario n.º 279/2020, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Bilbao.

"2º) 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 1 de diciembre de 2023 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 23 de enero del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

A los efectos decisorios del presente recurso de casación partimos de los siguientes antecedentes relevantes:

1.º- Es objeto del presente proceso, la demanda que es ejercitada por la comunidad de propietarios del edificio, sito en la CALLE000 n.º NUM000 de Bilbao, contra la mercantil Uriondo Bat, S.L., titular de la vivienda escalera NUM001, del inmueble litigioso, destinada como vivienda de uso turístico. Ejercita la demandante una acción de cesación de actividad prohibida en los estatutos al amparo del art. 7.2 de la LPH, y, con tal base, postula un pronunciamiento judicial que condene a la demandada al cese de tal actividad.

El art. 9.1 de los estatutos, que regula las prohibiciones a propietarios y ocupantes de unidades de aprovechamiento independiente del edificio en su conjunto, dispone que está vedado:

"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".

2.º- La demandada, en su escrito de contestación, solicitó su absolución. Alegó que no ha actuado de forma clandestina y que, por el contrario, todos los vecinos conocían que la vivienda se destina a tal fin desde el año 2013. Afirmó, igualmente, que no existe una prohibición expresa en los estatutos para su uso como vivienda turística, y que la actividad de hospedería no es equiparable a dicha explotación. En definitiva, sostiene que el desarrollo de tal actividad no constituye vulneración de los estatutos comunitarios.

3.º- Seguido el procedimiento, en todos sus trámites, se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Bilbao que estimó la demanda. Se razonó, en síntesis, que no era controvertido que la vivienda litigiosa estaba destinada a uso turístico, inscrita en el correspondiente registro del Gobierno Vasco, y regulada por el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

La sentencia precisa que "es claro que los Estatutos no contienen expresamente la prohibición de destinar la vivienda con uso turístico", pero en atención a "cuál era la finalidad, intención y espíritu de la redacción de los Estatutos al enumerar las actividades que quedaban prohibidas", resulta que la "prohibición de utilizar la vivienda como hospedería ... permite concluir que incluye la prohibición de usarla como vivienda de uso turístico", partiendo, para ello, de la definición de hospedería que se contiene en el diccionario de la RAE, especialmente en su segunda acepción, como "casa destinada al alojamiento de visitantes y viandantes, establecida por personas particulares, institutos y empresas", cita en su apoyo algunas sentencias de la denominada jurisprudencia menor de las audiencias provinciales.

4.º- Contra dicha sentencia se interpuso por la sociedad demandada recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección tercera de la Audiencia Provincial de Bizkaia, que confirmó la resolución del juzgado. Entre sus argumentos constan que:



"Por un lado no entendemos que la sentencia haya infringido las reglas interpretativas de los estatutos porque claramente y partiendo de la definición que estima conforme a la RAE cuando define hospedería (en su punto 2) sostiene que la actividad que el demandado realiza en su vivienda es alojar visitantes de forma transitoria, personas que vienen a ocupar la vivienda de forma provisional y sin vocación de permanencia [...].

"Así las cosas y desde la redacción que el artículo 9.1 de los estatutos de la comunidad de propietarios establece como prohibición, la actividad que ejerce en su vivienda el demandado es manifiesta; por un lado si en esa redacción ya manifiesta la comunidad que los propietarios de las viviendas no pueden destinar la vivienda a uso no habitual y permanente distinto del habitual, no se aleja la conclusión de la sentencia a que debe cesar la actividad pues, la ocupación de la vivienda no es de permanencia, sino de forma provisional, de duración muy corta con la que la permanencia en la residencia ya es modificada; por ello y como en la sentencia reseñada del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2008 cuando se modifica el destino del uso de la vivienda el ejercicio de la cesación de la actividad por prohibición estatutaria no infringe la regla interpretativa de las normas comunitarias en el sentido estricto; pero y en todo caso como dicen las dos sentencias igualmente reseñadas en el fundamento previo y dictadas por audiencias provinciales, la propia actividad turística que se ejerce en la vivienda tiene un encaje en la prohibición de actividad de hospedería [...]"

5.º- Contra dicha sentencia se interpuso por la demandada recurso de casación.

SEGUNDO.- *El recurso de casación*

El recurso interpuesto se fundamenta en sendos motivos.

El primero de ellos, por interés casacional, al amparo del artículo 477.1 y 2.3.º de la LEC, y denuncia la infracción de los artículos 33 de la Constitución Española, 5 y 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptos sobre cuya interpretación y aplicación existe jurisprudencia contradictoria de las audiencias con respecto a la problemática de las denominadas "viviendas de uso turístico", citando al respecto distintas resoluciones dictadas por tribunales provinciales.

En el segundo, también al amparo del artículo 477.1 y 2.3.º de la LEC, se denuncia la infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la aplicación de los artículos 33 de la Constitución Española y 5 y 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, concretamente las sentencias 1152/2008, de 27 de noviembre y 929/2008, de 20 de octubre.

La parte recurrida se opone a la admisión del recurso. No podemos aceptar sus argumentos, en tanto en cuanto la parte recurrente plantea una cuestión controvertida de naturaleza jurídica, con pleno respeto a la declaración de hechos probados de la audiencia, con concreta cita de los preceptos de derecho material o sustantivo que considera infringidos, que no son normas heterogéneas, sino complementarias entre sí; por otra parte, cita la jurisprudencia interpretativa de las limitaciones estatutarias y su oponibilidad a los interesados.

Comoquiera que los dos motivos de casación versan sobre la misma cuestión controvertida, cuál es si el art. 9 de los estatutos veda la explotación de la vivienda litigiosa con destino a uso turístico, ambos motivos, por su manifiesta conexión, serán objeto de examen conjunto.

TERCERO.- *Examen y desestimación del recurso de casación*

Es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del art. 1255 del CC, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios.

Así resulta de la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, cuando señala:

"En la Ley de Propiedad Horizontal confluye el derecho singular y exclusivo de cada propietario sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con la copropiedad de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, mediante la fijación de una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo, que opera de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad (art. 3 LPH y 396 CC).

"El derecho a la propiedad privada, consagrado en el art. 33 CE, es 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.

"Bajo los postulados expuestos, en la STS 145/2013, de 4 de marzo, nos hemos pronunciado señalando que:



""[...] una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de Derecho necesario. Ahora bien, esto no implica que, respecto de dicha clase de propiedad, no sea aplicación el art. 1255 del Código Civil, porque, según se expresa en la disposición transitoria de la Ley mencionada, los estatutos aprobados por la junta de propietarios podrán ser aplicados cuando no contradigan lo establecido en la misma. La Ley admite que por obra de la voluntad se especifiquen, completen y hasta se modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de Derecho necesario claramente deducibles de los mismos términos de la Ley. De ahí que la formulación de los estatutos no resultará indispensable, si bien podrán estos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuada a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones (SSTS de 31 de enero de 1987, 19 de julio 1993 y 15 de octubre 2009)".

"En el marco de tales limitaciones, se encuentran las recogidas en el título constitutivo que, conforme al art. 5 de la LPH, "podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales", que, desde luego, vinculan a todos los copropietarios y que deben ser observadas.

"De esta manera, por ejemplo, en sentencia 729/2014, de 3 de diciembre, hemos señalado 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: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: "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 privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa".

"Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

"2. Existe, pues, una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso 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, como señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras".

"Esta doctrina es posteriormente ratificada en la sentencia 233/2015, de 5 de mayo".

En el mismo sentido, recuerda la sentencia 358/2018, de 15 de junio, cuya doctrina reproduce la más reciente sentencia 1671/2023, de 29 de noviembre, que:

"Sobre las limitaciones o prohibiciones referidas a la atención del uso de un inmueble y su eficacia, existe un cuerpo de doctrina de esta sala que es prácticamente unánime:

"(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 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".

Sobre el destino de pisos a uso turístico la sala se ha pronunciado en la sentencia 1671/2023, de 29 de noviembre, en un caso en que se contenía la siguiente limitación estatutaria: "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", con lo que se estimó vedada dicha actividad.

La misma solución se adoptó por la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, en un caso similar en que la norma estatutaria establecía: "no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial".

En el caso que nos ocupa, la norma estatutaria establece que está 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".

El argumento del recurso se funda en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial es legítima, independientemente de lo que disponga el art. 9.1 de los estatutos. En definitiva, lo no excluido está permitido.

En el art. 5 e) LAU, al excluir el uso de la vivienda como arrendamiento, caracteriza dicha actividad empresarial como:

"[I]a cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística".

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.

Dicha interpretación no la podemos considerar errónea o extensiva, contraria la finalidad pretendida, cuando el propio Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad autónoma, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, y configura a las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico como empresas turísticas de alojamiento.

En efecto, en el preámbulo del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico señala que:

"La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, recuperando de esta manera una figura que, a raíz de la utilización de las nuevas tecnologías de la comunicación, ha ido abriéndose paso con gran empuje en los últimos tiempos.

"En efecto, la Ley dispone que las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico son empresas turísticas de alojamiento y perfila el concepto legal de estas figuras en los artículos 53 y 54. Como en el resto de actividades turísticas, para iniciar su ejercicio es necesario presentar una declaración responsable, que conlleva su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, así como ajustarse al régimen específico que se establezca en desarrollo de la Ley".

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.

Señalar, por último, que no apreciamos identidad de razón entre el presente caso y el analizado en la sentencia 929/2008, de 20 de octubre, en el que la descripción de los pisos como vivienda no impide su utilización por su titular como consulta de cirugía estética, en ausencia de una regla que prohíba dicho destino.

Tampoco, el litigioso se aproxima al contemplado en la sentencia 1152/2008, de 27 de noviembre, en el que, en un caso de utilización de un inmueble con destino a vivienda a la explotación de 18 departamentos para industria hotelera, en la que se razonó:

"Ahora bien, una cosa es que lo excepcional sea la prohibición o límite al ejercicio de los derechos y otra que no se actúen aquellas prohibiciones de cambio por voluntad unilateral de su propietario en situaciones como la enjuiciada en las que se instala en el inmueble una industria hotelera contigua a un Hotel a la que se dedican dieciocho departamentos. No estamos, por tanto, ante un supuesto en el que puede conjugarse un uso diferente del que resulta de la propia configuración de la vivienda, "sin alterar su sustancia, con otras actividades accesorias", sino ante un cambio sustancial y prohibido en sí mismo de destino, que esta Sala ha negado en otros casos: Sentencia de 9 de mayo de 2002 (almacén, a que estaba destinado, en garaje para guarda y circulación de vehículos), o la más reciente de 20 de septiembre de 2007 (locales industriales o almacenes en garaje: la modificación interesada -dice- conllevaría no solo "la realización de importantes obras que afectarían a los elementos comunes", sino que alteraría la naturaleza del local, pues tal destino, "pues tal destino se deriva de la propia configuración de los mismos")".

CUARTO.- Costas y depósito

1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso de casación deben ser impuestas a la parte recurrente.

2.- Procede acordar también la pérdida del depósito constituido para recurrir de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.- Desestimar el recurso de casación interpuesto por la entidad Uriondo Bat, S.L., contra la sentencia 342/2021, de 11 de noviembre, dictada Audiencia Provincial de Bizkaia, Sección 3.ª, en el rollo de apelación n.º 48/2021, dimanante del juicio ordinario n.º 279/2020, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Bilbao.

2.- Imponer a la parte recurrente las costas causadas por el recurso interpuesto con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

El Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez votó en sala pero no pudo firmar por tener concedida licencia, haciéndolo en su lugar el presidente de la Sección, Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.