Circular informativa

Modificación Ley de Propiedad Horizontal

- *Limitación actividad de arrendamiento turístico –*

Enero 2025

Mulet Buigues Consultors, SLP

Resumen Ejecutivo:

La **Ley Orgánica 1/2025**, publicada el 2 de enero de 2025, introduce cambios en la **Ley de Propiedad Horizontal** que afectan al alquiler vacacional.

A partir del **3 de abril de 2025**, será obligatorio contar con la **aprobación expresa de 3/5 de la comunidad de propietarios** para iniciar esta actividad.

Además, las comunidades podrán **prohibir, limitar o imponer cuotas adicionales de hasta un 20%** a las viviendas destinadas a este uso. Sin embargo, las viviendas ya operativas antes de la entrada en vigor de la norma podrán continuar según la normativa previa.

Estimados clientes,

El pasado 2 de enero de 2025 se publicó en el BOE la Ley Orgánica 1/2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, una norma enfocada principalmente en mejorar la administración de justicia.

Sin embargo, esta ley ha sido aprovechada para introducir un cambio en la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio) que afecta a la **actividad de las viviendas de uso turístico en comunidades de propietarios**.

A continuación, explicamos los principales cambios introducidos, así como los nuevos textos normativos que han sido incorporados en la Ley de Propiedad Horizontal.

Parte I: Explicación de los cambios

1. Autorización previa de la comunidad de propietarios

A partir del **3 de abril de 2025**, será obligatorio contar con la **aprobación expresa** de **tres quintas partes de los propietarios** (que representen también **tres quintas partes de las cuotas de participación**) para destinar una vivienda al alquiler turístico.

Hasta ahora, bastaba con que la actividad no estuviera **expresamente prohibida** por la comunidad, lo que facilitaba este tipo de usos en edificios residenciales. Con el **nuevo requisito**, el procedimiento se **complica**, dificultando el inicio de **nuevas actividades de alquiler vacacional**.

2. Prohibición o limitación de la actividad por la comunidad

La reforma permite a las comunidades de propietarios **aprobar, limitar, condicionar o prohibir** la actividad de alquiler turístico en el edificio, siempre que se cuente con una **mayoría cualificada**, que requiere:

- **Tres quintas partes del total de propietarios**, y
- **Tres quintas partes de las cuotas de participación** del edificio.

Además, mediante esta misma mayoría cualificada, la comunidad podrá **establecer cuotas especiales de gastos comunes** para las viviendas destinadas al alquiler turístico. Estas cuotas pueden suponer un **incremento de hasta un 20%** en la participación de los gastos, como medida para **mitigar el impacto** que estas actividades puedan generar en los recursos y servicios compartidos del edificio.

Es importante señalar que los acuerdos adoptados bajo esta reforma **no tendrán efecto retroactivo**, lo que significa que **no afectarán** a los propietarios que ya estuvieran ejerciendo **legítimamente** la actividad de alquiler turístico antes de la entrada en vigor de la norma.

3. Protección de las viviendas turísticas existentes

Para las viviendas que **ya estaban operando como alquiler vacacional** antes de la entrada en vigor de esta norma, se garantiza que podrán **seguir ejerciendo su actividad** siempre que cumplan con la **normativa autonómica vigente** en el momento de inicio de la actividad. Esto evita la **retroactividad** de los nuevos requisitos.

4. Facultades del presidente de la comunidad

El **presidente de la comunidad** podrá requerir la **cesación inmediata** de actividades **no autorizadas** y, con **aprobación en Junta**, iniciar **acciones legales** contra los propietarios incumplidores.

Parte II: Nuevos redactados de la Ley de Propiedad Horizontal

La Disposición Final Cuarta de la Ley Orgánica 1/2025 modifica los artículos 7 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, añadiendo además una disposición adicional. Los textos normativos relevantes son los siguientes:

1. Nuevo artículo 7.3

Quedará redactado de la siguiente manera:

«3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar 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, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.»

2. Modificación del artículo 17.12

Quedará redactado de la siguiente manera:

«12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba 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.»

3. Nueva disposición adicional segunda

Quedará redactado de la siguiente manera:

«Disposición adicional segunda.

Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.»

Para más información, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Reciba un cordial saludo,

Enero 2025

Mulet Buigues Consultors, SLP