

NOTA INFORMATIVA MODIFICACIÓN LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL AUTORIZACIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA

LEY ORGÁNICA 1/2025, DE 2 DE ENERO

En Madrid, a 8 de enero de 2024

El pasado 3 de enero de 2025 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**.

Esta norma, que tiene como finalidad última la de modificar la estructura de la administración de justicia desde un punto de vista orgánico y procedimental, para contribuir a una mayor eficiencia y racionalidad de ésta como servicio público, **también modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal** al objeto de reforzar el control de la comunidad de propietarios sobre actividades de alquiler turístico en la misma.

Así, el **propietario** que con finalidad de alojamiento turístico pretenda ceder su vivienda de manera temporal y lucrativa a través de cualquier medio de comercialización o promoción **deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios**.

El **presidente de la comunidad** queda facultado para que, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, **requiera a quien realice dicha actividad** sin que haya sido aprobada **expresamente, su inmediato cese**, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes en caso de que no proceda a atenderlo.

Tanto la **autorización para el ejercicio de dicha actividad, como cualquier otro acuerdo por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba ésta 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.

Finalmente, la reforma prevé que la **comunidad de propietarios pueda establecer cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación** de los gastos comunes de la vivienda donde se realicen actividades de alojamiento turístico, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %.

La reforma **no será aplicable al propietario de una vivienda** que esté ejerciendo la actividad mencionada, con **anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025 que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, quien podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma**.

Quedamos a disposición de nuestros clientes para cualquier aclaración adicional que necesiten respecto de esta nota informativa.

Esta nota interna es de uso interno exclusivo de clientes T&L, sin que pueda reproducirse, publicarse o divulgarse a terceros sin el consentimiento expresa de T&L