

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia II.

La Ley Orgánica 1/2025, que se publicó en el BOE el 3 de enero de 2025; de medidas de eficiencia del Servicio Público de Justicia, **también reforma los alquileres turísticos**, incluyendo una nueva regulación para el alquiler turístico en comunidades de propietarios

Por lo que a partir de su entrada en vigor – 3 de abril de 2.025 – entrará en vigor un nuevo régimen para el arrendamiento de viviendas turísticas y vacacionales en comunidades de propietarios, reformando la Ley de Propiedad Horizontal.

Así, todo aquel que quiera realizar un arrendamiento de vivienda turística o vacacional, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, debe obtener previamente la **aprobación expresa** de la comunidad de propietarios.

El hecho de que la norma exija aprobación expresa excluye las situaciones de hecho consentidas por la comunidad, sin que se pueda hablar más que de actos de tolerancia de la comunidad.

La aprobación expresa debe hacerse, siempre por **acuerdo** de la junta de propietarios, adoptado con el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Esa mayoría es suficiente para la adopción del acuerdo, incluso en el caso de que suponga modificación del título constitutivo o de los estatutos.

Especifica la norma que la actividad de arrendamiento turístico se tiene que prestar, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, lo que implica que el solicitante debe cumplir con las condiciones y requisitos que dicha normativa establezca en cada ámbito territorial.

En el caso de que algún propietario realice la actividad, sin que haya sido aprobada expresamente por la comunidad, el presidente, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, debe requerir el inmediato cese de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Se establece como régimen transitorio que, el propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad de arrendamiento turístico, con anterioridad a la entrada en vigor de la LO 1/2025, puede seguir ejerciendo la actividad, siempre que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística. De este modo, quedan excluidos del régimen transitorio los supuestos de hecho de arrendamiento turístico, no sometidos a la normativa sectorial turística, es decir, que no cuentan con las oportunas licencias y autorizaciones de la Administración competente. Estos propietarios deben cumplir los requisitos de la normativa sectorial y solicitar autorización de la comunidad en los términos expuestos, por mucho tiempo que lleven prestando dicha actividad.

En consecuencia, **no afectará a los propietarios que ya tuvieran pisos turísticos antes de esa fecha**, que podrán seguir desarrollando esta actividad si tuvieran las licencias administrativas pertinente.

La reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal se realizada mediante la Disposición Final Cuarta de la Ley Orgánica 1/2025:

Se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 3 al artículo séptimo, con la siguiente redacción:

«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.»

Dos. Se modifica el apartado 12 del artículo diecisiete, que quedará con la siguiente redacción:

«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.»**

Tres. Se añade una nueva disposición adicional segunda, con la siguiente redacción:

«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.»

Salvo mejor opinión en Derecho.