



## NOTA JURÍDICA

**REFERIDA A LA MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960 DE PROPIEDAD HORIZONTAL, INTRODUCIDA EN LA LEY ORGANICA 1/2025, DE 2 DE ENERO, DE MEDIDAS EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA (BOE 3/1/2025).**

La **disposición final cuarta** de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, modifica diversos aspectos de la regulación vigente de propiedad horizontal, referidos al ejercicio de las **actividades turísticas** en las viviendas en inmuebles regulados por la LPH.

**1º.** Los propietarios de las viviendas que decidan realizar actividades turísticas (entendiendo como tales las referidas en el Artículo 5 e) de la LAU 29/1994), **deberán previamente obtener la aprobación expresa** de la comunidad de propietarios mediante acuerdo de la Junta adoptado con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen tres quintas partes del total de las cuotas de participación.

**2º.** El desarrollo de actividades turísticas sin contar con la previa autorización en los términos indicados en el apartado anterior, permitirá a la comunidad de propietarios a apercibir el cese inmediato al propietario u ocupantes responsables previo al ejercicio de la **acción judicial de cesación** en los términos previstos en el vigente artículo 7.2 LPH.

**3º.** Superando anteriores interpretaciones contradictorias, se confirma que legalmente la comunidad de propietarios puede **prohibir** el ejercicio de actividades turísticas en el inmueble, supongan o no modificación de título constitutivo o los estatutos, mediante acuerdo adoptado por la Junta con la misma mayoría de tres quintas partes del total de propietarios que representen al mismo tiempo tres quintas partes del total de las cuotas de participación. Dicho acuerdo no tiene efectos retroactivos.

**4º.** Aquellos propietarios que, con antelación a la entrada en vigor de esta Ley, ya estuvieran ejerciendo actividades turísticas en las viviendas de acuerdo con la normativa sectorial turística que les fuera en cada caso de aplicación, **podrán seguir desarrollando esta actividad** de acuerdo con las condiciones y plazos establecidos en la licencia, por lo que debe entenderse que no les será de aplicación la obtención de la autorización previa de la Comunidad señalada en el apartado 1º anterior.

Por último, hay que indicar que, de acuerdo con la disposición final trigésima octava, la presente Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, entrará en vigor a los **tres meses** de su publicación, es decir el 3 de abril de 2025.

**COORDINADOR DE LA COMISION DE LEGISLACION**  
**Enrique Vendrell**