

# ÍNDICE

## **Legislación**

Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de Medidas en Materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia (texto parcial). *Departamento de Legislación*

## **Cuadro comparativo**

Modificaciones en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, introducidas por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de Medidas en Materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia. *Departamento Jurídico de Sepín Propiedad Horizontal*

## **Doctrina**

Se prohíbe el uso de viviendas turísticas en las comunidades de propietarios: la reforma de la LPH (SP/DOCT/127750). **María José Polo Portilla. Directora de Sepín Propiedad Horizontal. Abogada**

Las viviendas de uso turístico en las Comunidades, problemática más allá de la simple prohibición (SP/DOCT/128141). **María José Polo Portilla. Directora de sepín Propiedad Horizontal. Abogada**

El uso turístico en las Comunidades de propietarios en Cataluña (SP/DOCT/127993). **M.ª José Polo Portilla. Directora de Sepín Propietat Horitzontal. Advocada**

La prohibición de las viviendas turísticas en las Comunidades de propietarios. Comentarios a las STS de 3 de octubre de 2024 (SP/DOCT/125679)

**Aurelio Puche Ramos. Doctor en Derecho. Profesor de Derecho Civil ULPGC**

I. Supuesto de hecho y acción ejercitada en las sentencias del Tribunal Supremo de 3 octubre de 2024

II. Motivos del recurso de casación

III. Razonamientos de las sentencias

IV. Decisión de la Sala: interpretación del art. 17.12 LPH

V. Conclusiones

Síntesis de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre viviendas turísticas y propiedad horizontal (SP/DOCT/128131). **Javier Valentín Peñate. Abogado. Doctor en Derecho. Socio de Valentín Abogados**

I. Introducción

II. ¿Cuáles han sido los pronunciamientos del TS en relación con los límites contenidos en los estatutos de la comunidad de propietarios, aunque no se refieran expresamente a las viviendas turísticas?

1. STS 1643/2023, de 27 de noviembre (SP/SENT/1203166)

2. STS 1671/2023, de 29 de noviembre (SP/SENT/1203167)

3. STS 90/2024, de 24 de enero (SP/SENT/1207669)

4. STS 95/2024, de 29 de enero (SP/SENT/1208716)

5. STS 105/2024, de 30 de enero (SP/SENT/1208723)

6. STS 264/2025, de 18 de febrero (SP/SENT/1248336)

7. SSTS 1232/2024 (SP/SENT/1238890) y 1233/2024 (SP/SENT/1234620), de 3 de octubre

Actividades molestas en las viviendas de uso turístico (SP/DOCT/114368). **Begoña Costas de Vicente. Directora de Sepín Apartamentos y Viviendas de Uso Turístico**

I. Introducción

II. Concepto de actividad molesta

III. Análisis jurisprudencial sobre la calificación del alquiler de viviendas o apartamentos de uso

turístico como actividad molesta

#### IV. Acción de cesación por parte de la comunidad

##### **Jurisprudencia comentada**

Alcance de la retroactividad del acuerdo por el que se establecen cuotas especiales o un incremento en la participación de los gastos comunes (SP/DOCT/128732). **Aurelio Puche Ramos. Doctor en Derecho. Profesor de Derecho Civil ULPGC**

I. Acuerdo de la junta por el que se establecen cuotas especiales o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda destinada al alquiler vacacional

II. Alcance de la irretroactividad de dichos acuerdos

III. Supuesto de hecho y acción ejercitada en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 4 de marzo de 2025

IV. Motivos del recurso de apelación

V. Razonamientos de la sentencia

VI. Conclusiones

##### **Jurisprudencia relacionada**

Cambio de local a vivienda turística e interpretación de la cláusula por la que se permiten las obras para el desarrollo de una actividad (SP/DOCT/128062). Departamento Jurídico de sepín Propiedad Horizontal

Comentario a la Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja, Sec. 1.<sup>a</sup>, de 14 de octubre de 2024 (SP/SENT/1241294)

##### **Jurisprudencia relacionada**

#### **Jurisprudencia. Departamento Jurídico de Sepín Apartamentos y Viviendas de Uso Turístico**

##### **Actividad molesta**

Sentencias que estiman las viviendas turísticas como actividad molesta

Sentencias que desestiman las viviendas turísticas como actividad molesta

##### **Actividad prohibida en estatutos**

##### **Existe prohibición**

##### **No existe prohibición**

Acuerdos de junta de propietarios

Prohibición por quorum de 3/5 partes

Incremento en gastos comunes. Validez del acuerdo

#### **Formularios**

##### **Requerimientos**

Requerimiento dirigido al infractor por actividades molestas en vivienda turística (SP/FORM/7794)

Requerimiento dirigido al infractor por actividad de vivienda turística prohibida en estatutos (SP/FORM/7795)

##### **Juntas de propietarios**

Junta extraordinaria para la reforma del título constitutivo o estatutos prohibiendo el uso de viviendas para fines turísticos (SP/FORM/8042)

Junta extraordinaria para incrementar la participación en los gastos comunes por destinar la vivienda a uso turístico (SP/FORM/8057)

Junta extraordinaria para otorgar autorización al presidente para la cesación de actividades molestas (SP/FORM/8778)

##### **Actas**

Acta de reforma del título constitutivo o estatutos prohibiendo el uso para fines turísticos en la comunidad (SP/FORM/8041)

Acta de incremento de la participación en los gastos comunes por destinar la vivienda a usos turísticos (SP/FORM/8056)

##### **Demandas**

- Demanda contra propietarios por actividades molestas en viviendas turísticas (adaptada a la LO 1/2025) (SP/FORM/13533)
- Demanda contra propietarios por actividad de vivienda de uso turístico prohibida en los estatutos (adaptada a la LO 1/2025) (SP/FORM/13535)
- Demanda de impugnación de acuerdo en el que no se autoriza la actividad de vivienda de uso turístico (adaptada a la LO 1/2025) (SP/FORM/13532)