

# 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.<sup>a</sup> 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.ª, 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)