¿SE PUEDEN REALIZAR ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LAS VIVIENDAS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

¿Cómo afecta a los pisos turísticos?

Administrador Fincas Colegiado | Administradora Fincas Colegiada

#AFColegiados #laTranquilidadTieneMarca



Actualización: Diciembre 2025

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha dictado dos sentencias en las que avala el veto de los 'apartamentos turísticos' en las comunidades de propietarios que ya prohíben, expresamente en sus estatutos, la utilización de las viviendas para ejercer una actividad económica. El Tribunal considera, al respecto, que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica.

Las resoluciones judiciales objeto del debate concluyen, en aplicación de la legislación sectorial turística, las ordenanzas municipales y la regulación arrendaticia, que la explotación de las viviendas como **alojamientos turísticos o vacacionales** constituye una actividad económica y, por lo tanto, está afectada por la **prohibición estatutaria existente** en dichas comunidades, en los términos en los que está incorporada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Sobre cómo **afectarían** estas sentencias al resto de actividades económicas que se realicen en las comunidades de propietarios, hay que señalar que se basan en una **prohibición estatuaria preexistente** al desarrollo de estas actividades por lo que, solamente si los estatutos de la comunidad recogen una regulación de estas características, y la actividad pudiera considerarse como explotación "económica", estaría afectada por el alcance de la prohibición de acuerdo con estas resoluciones del Tribunal Supremo.

Administradora Fincas Colegiada | La tranquilidad tiene marca | ¿SE PUEDEN REALIZAR ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LAS VIVIENDAS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

REGULACIÓN EN LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS





> Si la Comunidad de Propietarios no dispone de una regulación estatutaria referida a las **actividades turísticas**, hay que señalar que la Ley de Propiedad Horizontal fue modificada por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, con la finalidad de que las comunidades de propietarios pudieran acordar **limitar o condicionar concretamente** estas actividades, e incluso aplicarles un **incremento** en el pago de las cuotas de gastos comunes de la comunidad hasta en un 20%, y recordando que este tipo de acuerdos no pueden tener carácter **retroactivo**.

> Para ambas cuestiones el proceso comienza con el **acuerdo** de la Junta de Propietarios que requiere, en este caso, la aprobación de las 3/5 partes de los propietarios y de las cuotas de la comunidad (Ley de Propiedad Horizontal Art. 17.12)

> No obstante, si la Comunidad de Propietarios quiere aprobar una norma que limite o prohíba las actividades económicas o de otra naturaleza en **las viviendas distinta a la de los apartamentos turísticos, que ya hemos visto que han sufrido una modificación con las sentencias señaladas,** necesitará, para su aprobación, el voto **unánime** de los propietarios. Si se alcanza el acuerdo, es necesaria su elevación a escritura pública previa a su inscripción en el **Registro de la Propiedad**, contando para ello con los servicios del Secretario-Administrador de la Comunidad, **Administrador de Fincas colegiado**, que deberá emitir el correspondiente certificado de los acuerdos adoptados. Esta es la forma de garantizar la total eficacia del acuerdo, en especial, para los **propietarios futuros** que, en otro caso, no estarían obligados por el mismo.

> Incorporar **cualquier nueva prohibición** en los estatutos de una comunidad, en la regulación de la propiedad horizontal de **Cataluña**, sería suficiente que se acordara por acuerdo de 4/5 de los propietarios y de las cuotas de la Junta de la Comunidad. Igualmente, aprobada por la Comunidad, debe elevarse el acuerdo mediante certificación del Secretario-Administrador de la Comunidad en **Escritura Pública** y la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad".





Administradora Fincas Colegiada | La tranquilidad tiene marca | ¿SE PUEDEN REALIZAR ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LAS VIVIENDAS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

> **La reciente reforma de los apartamentos de 2025, del pasado 3 de abril, cuando la LPH fue modificada por la Ley Orgánica 1/2025 para que las comunidades de propietarios tengan la última palabra sobre si un piso puede destinarse a uso turístico.**

Ahora, para que una vivienda pueda usarse como alojamiento turístico o vacacional, **el propietario debe obtener autorización previa de la comunidad de propietarios.** Esa autorización debe adoptarse por el voto favorable de **tres quintas partes** de los propietarios que, a su vez, representen al menos tres quintas partes de las cuotas de participación.

De la misma forma, la comunidad, con el mismo quórum, puede **limitar, condicionar o prohibir** este tipo de actividad en su edificio. La reforma **no tiene carácter retroactivo** respecto a los usos turísticos ya autorizados. Es decir, los pisos que ya estaban operando legalmente antes del 3 de abril de 2025 pueden seguir utilizándose bajo las condiciones que ya tenían.

La excepción a lo anterior es que, si estos pisos pierden su licencia o cambian de titular, para volver a ser considerados como vivienda turística ya será necesario pedir la autorización comunitaria.

Administradora Fincas Colegiada | La tranquilidad tiene marca | ¿SE PUEDEN REALIZAR ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LAS VIVIENDAS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

PREGUNTAS FRECUENTES
LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS RESPONDEMOS:

01

¿Puedo convertir mi vivienda en un alojamiento turístico? ¿Puedo teletrabajar desde mi vivienda? ¿Puedo abrir una consulta médica o un despacho profesional?

Las resoluciones judiciales objeto del debate concluyen, en aplicación de la legislación sectorial turística, las ordenanzas municipales y la regulación arrendaticia, que la explotación de las viviendas como **alojamientos turísticos o vacacionales**, constituye una actividad económica y, por lo tanto, está afectada por la prohibición estatutaria existente, en los términos en los que está incorporada e inscrita en el Registro de la Propiedad. **Teletrabajar en la propia vivienda y residencia**, no debería ser considerada como una "actividad económica" que vulnere la referida prohibición. Sin embargo, la **conversión** de la vivienda en una **consulta médica** o en un **despacho profesional** probablemente sí se vería afectada por esta concreta limitación estatutaria.

PREGUNTAS FRECUENTES
LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS RESPONDEMOS:

02

¿Puede, mi Comunidad de Propietarios, prohibir el uso de viviendas para actividades económicas?



Prohibir determinadas actividades en las comunidades de propietarios no son, en realidad, ninguna novedad. De hecho, ha sido y es habitual incorporar **prohibiciones estatutarias** para actividades de restauración, bares, discotecas, etc., en los locales comerciales de los edificios, sin que se haya cuestionado nunca la ilegalidad de dichas disposiciones estatutarias. Las sentencias comentadas en este momento no se cuestionan, tampoco, **la legitimidad** de dichas prohibiciones de actividades económicas.

03

¿Qué pasos tiene que seguir mi Comunidad de Propietarios para prohibir una actividad económica?

• LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
Incorporar cualquier nueva prohibición en los estatutos de una comunidad requiere la **unanimidad** de todos los copropietarios, tal y como establece la Ley de Propiedad Horizontal.

• LEY CATALANA:
En la regulación de la propiedad horizontal de Cataluña, para realizar una modificación de los estatutos para incorporar una prohibición, la regulación de la propiedad establece que sería suficiente que se aprobara por las **4/5 de los propietarios y de los coeficientes de propiedad en la Junta de Propietarios**.

• ACTIVIDADES TURÍSTICAS:
No obstante, para la limitación de actividades turísticas en una Comunidad de Propietarios, a partir de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal mediante Real Decreto Ley 21/2018 de 14 de diciembre, el **cuórum necesario para incorporarla en los estatutos es de 3/5 de propietarios y de coeficientes de propiedad**.

• En todos los supuestos, las modificaciones estatutarias han de ser **inscritas en el Registro de la Propiedad** para que sean obligatorias para los nuevos compradores de vivienda. Si no se hace así, no estarían obligados por estas nuevas normas estatutarias.

PREGUNTAS FRECUENTES
LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS RESPONDEMOS:

04

¿Mi Comunidad de Propietarios tiene que comunicar, a las autoridades competentes, los nuevos acuerdos incluidos en los estatutos?



No han de comunicarlo. Sin embargo, en el caso de prohibición de **actividades turísticas**, algunas regulaciones autonómicas requieren que no exista prohibición estatutaria en la Comunidad de Propietarios para otorgar la correspondiente licencia. En otras es al contrario: se requiere que exista autorización estatutaria expresa para poder desarrollar esta explotación turística. Y en alguna regulación autonómica se recoge, expresamente, la prohibición de las actividades turísticas en las viviendas de los edificios en régimen de propiedad horizontal. Esto es así porque las Comunidades Autónomas tienen transferidas las competencias en vivienda.

05

¿Y los edificios con un solo dueño, pueden convertirlos en apartamentos turísticos?

En este caso no existiría una Comunidad de Propietarios porque la propiedad corresponde a un solo dueño.

Para destinar un edificio a la explotación de apartamentos turísticos, el titular precisaría contar con las **preceptivas licencias municipales** de actividad y de apertura, y el inmueble contar con los servicios y la **habitabilidad** exigida por la normativa autonómica correspondiente.





¿SE PUEDEN REALIZAR ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LAS VIVIENDAS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

¿Cómo afecta a los pisos turísticos?

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado.
Búscalo aquí.

Administrador Fincas Colegiado | Administradora Fincas Colegiada

Creatividad: Medina Vilalta & Partners