COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PISOS TURÍSTICOS

Administrador Fincas Colegiado

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca



Actualización:
Diciembre 2025

CONVIVIR EN COMUNIDAD CON PISOS TURÍSTICOS

Los pisos turísticos han sido y siguen siendo un tema problemático en las comunidades de propietarios, fundamentalmente por el problema de las actividades ruidosas y molestas producidas por los usuarios de estos alojamientos que afectan a las relaciones entre los vecinos/as. Pero también preocupa la seguridad del inmueble al entregar las llaves de acceso al portal a muchas personas distintas y el uso excesivo de los elementos comunes, sin olvidarnos del aumento de las fiestas ilegales que se están produciendo en los últimos meses.

¿Qué pueden hacer las comunidades de propietarios ante esta situación?
Los Administradores de Fincas colegiados responden a las muchas dudas y distintas situaciones que se producen en las comunidades de propietarios que cuentan con pisos turísticos para su alquiler.





Administrador Fincas Colegiado | La tranquilidad tiene marca | GUÍA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PISOS TURÍSTICOS

01

¿PUEDE IMPEDIR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA EXISTENCIA DE PISOS TURÍSTICOS EN EL INMUEBLE?

• Las comunidades de propietarios pueden limitar o condicionar la actividad de alquiler turístico según lo establecido en el Articulo 17, apartado 12 de la Ley de Propiedad Horizontal y el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo. Esto solo es de aplicación para las nuevas viviendas turísticas, no para las que ya existían antes de la aprobación del Real Decreto-Ley mencionado.

Desde el pasado 3 de abril de 2025 la Ley Orgánica 1/2025 que modifica la LPH, exige que cualquier vivienda que quiera destinarse a alquiler turístico debe tener la **aprobación expresa de la comunidad de propietarios.**

• Esa aprobación exige la mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios y de las cuotas de participación.

• Lo anterior significa que ya no basta con que la comunidad no prohíba el alquiler turístico; sino que ahora se necesita un voto positivo explícito para que esté permitido.

• Las comunidades también pueden limitarlos, condicionar su uso o directamente prohibir los alquileres turísticos en el edificio con esa misma mayoría. La novedad radica también en que pueden acordar subir la cuota de los gastos comunes hasta un 20% adicional, si esa vivienda se destina a uso turístico (esto último ya estaba en la guía).

Respecto a Catalunya: En Cataluña no es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, sino la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña y el Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña. Si se hace constar en el orden del día el debate sobre esta limitación del derecho de uso

Administrador Fincas Colegiado | La tranquilidad tiene marca | GUÍA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PISOS TURÍSTICOS

de los apartamentos a consecuencia de las molestias y perjuicios que genera esta actividad, y se aprueba el texto legal que constituirá la cláusula a inscribir, facultando al presidente para que este acuerdo lo eleve a escritura pública para su posterior anotación en el Registro de la Propiedad, se habrá cumplido todos los requisitos para evitar pisos turísticos en el edificio. En este caso se estaría ante un acuerdo de formación sucesiva que requiere obtener la mayoría cualificada del art. 553.26-2 de la Ley 5/2015, de 13 de mayo, es decir, contar con el voto favorable de las 4/5 partes de propietarios presentes que deben representar, a su vez, las 4/5 partes de las cuotas de participación, además de que habrá de esperarse el tiempo que marca la ley (un mes) respecto al voto ausente. Todo este proceso finaliza con el envío de un anexo al acta que impone para estos casos el art. 553.27.5 del CCCat. Una vez probado el acuerdo quedará facultado el presidente para elevar esa decisión comunitaria al rango de norma estatutaria mediante escritura pública con posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Una vez aprobada esa cláusula estatutaria, solo será oponible a los apartamentos turísticos futuros, pero no a los propietarios que ya tengan la licencia administrativa correspondiente que sea previa en el tiempo a la inscripción de la norma estatutaria en el Registro de la Propiedad, lo que significa que la decisión limitativa del derecho de uso como apartamento turístico no tendrá efecto retroactivo.

El propietario de la vivienda, o la persona gestora en quién delegue, debe entregar a las personas usuarias un documento que recoja las normas de convivencia acordadas por la Comunidad de Propietarios donde se integra la vivienda, si las hay. Este documento debe estar redactado, como mínimo, en los siguientes idiomas: catalán, castellano, inglés y francés.





La entrada en vigor el pasado 1 de julio de 2025, de la nueva normativa sobre alquiler turístico en España, cambia las reglas del juego. **Con el Real Decreto 1312/2024 y el Reglamento (UE) 2024/1028**, todos los propietarios de viviendas o cualquier alojamiento de corta duración deben adaptarse al **Registro Único de Arrendamientos.**

¿El objetivo? Frenar el fraude fiscal, proteger a los viajeros y regular un sector que mueve millones.
• Todos los propietarios que quieran alquilar una vivienda (o habitación) a turistas o por períodos cortos deben obtener un Número de Registro Único (NRU / registro estatal) antes de publicarla en plataformas como Airbnb, Booking, etc.

• Si no tienen ese número, la plataforma debe retirar el anuncio en un plazo corto, y los propietarios pueden enfrentarse a sanciones.

• Además del registro estatal, la vivienda debe cumplir con la normativa autonómica y municipal correspondiente (licencias, requisitos de seguridad, habitabilidad, límites que pueda imponer tu comunidad autónoma o municipio).

• La reforma no obliga a dejar de ser vivienda turística a quienes ya ejercían esa actividad antes del 3 de abril de 2025. Es decir, esos pisos siguen con su licencia y pueden continuar.

• Pero si cambia la titularidad del piso, o quieren volverla a poner como piso turístico tras un periodo de cierre en esa actividad, tendrán que cumplir con la nueva normativa (voto de comunidad + registro).

La nueva normativa alquiler turístico impone un mayor control:
• **Registro obligatorio:** Todo alojamiento debe tener un NIU, gestionado por el Colegio de Registradores y la Ventanilla Única Digital.
• **Plataformas más estrictas:** Airbnb, Booking y otras exigirán el NIU para publicar anuncios.
• **Más datos para Hacienda:** El Registro Único facilita que Hacienda cruce información con plataformas digitales.

Administrador Fincas Colegiado
La tranquilidad tiene marca
GUÍA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PISOS TURÍSTICOS

02

SOY PROPIETARIO/A Y QUIERO QUE MI VIVIENDA SEA DE ALQUILER TURÍSTICO

• El promotor inicial o la propia comunidad puede haber establecido limitaciones. Por este motivo, quien esté interesado en establecer un piso turístico, debe informarse sobre las posibles limitaciones existentes en los estatutos o la escritura o la división horizontal.

• También se debe comprobar la normativa sectorial tanto autonómica como local y verificar si se puede cumplir con todos los requisitos administrativos.



03

¿QUÉ OTRAS MEDIDAS PUEDE ADOPTAR LA COMUNIDAD?

• La comunidad puede aprobar un Reglamento de Régimen Interno que regule los detalles de la convivencia y el uso adecuado de los elementos y servicios comunes. Estas normas de uso interno se pueden aprobar y modificar tantas veces como se considere necesario, y solo requieren el acuerdo por mayoría de la Junta General.

04

¿PUEDE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ESTABLECER UNA CUOTA MAYOR A LOS PROPIETARIOS QUE DESTINAN SUS VIVIENDAS A ALQUILER TURÍSTICO?

• La Junta de Propietarios puede acordar una cuota especial de gastos para estos propietarios/as, o también un incremento en la participación de los gastos comunes siempre que no supongan un incremento superior al 20%.

• Tanto el pago de una cuota especial como el incremento en la participación de los gastos comunes tiene que ser aprobado en Junta de Propietarios por las 3/5 partes del total de los propietarios que representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

• Estas subidas se aplican por el uso excesivo de los elementos comunes por parte de las personas a las que el propietario/a alquila su piso turístico.





05

¿QUÉ PUEDE HACER LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SI SE REALIZAN ACTIVIDADES MOLESTAS?

• Si se producen actividades molestas, el Presidente o el Administrador de Fincas colegiado requerirá a la persona o personas que han alquilado el piso para que se cese en las actividades molestas.



• En los casos más extremos se puede acudir a los Agentes de la Autoridad competentes.

• Si estas actividades continúan, la única solución será dirigir el requerimiento de cesación directamente al propietario/a arrendador de este tipo de viviendas de uso turístico, contra quien posteriormente se interpondrá demanda judicial para el cese de estas actividades.



• El Juez puede acordar, con carácter cautelar, la cesación inmediata de la actividad, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia que puede conllevar el cierre de la vivienda turística por un tiempo determinado.

Administrador Fincas Colegiado
La tranquilidad tiene marca
GUÍA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PISOS TURÍSTICOS

¿Y QUÉ DICE LA LEY CATALANA?

• En Cataluña su propia Ley -mencionada anteriormente-, establece que es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que deben representar, a la vez, las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, al tratarse de una modificación del título de constitución y los estatutos.

• Lo anterior significa que la única forma de impedir que se instale una vivienda de uso turístico en un edificio es aprobando una norma estatutaria que deberá elevarse a escritura publica e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Entendiendo que nunca tendrá efecto retroactivo esta norma, es decir, que los que ya estén inscritos en el Registro de la Generalitat no se les podrá privar de ese derecho.

• Para considerarse vivienda de uso turístico debe ser cedida por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, de forma reiterada (dos o más veces dentro del período de un año), a cambio de una contraprestación económica, por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días.

• El destino de una vivienda al uso turístico no es posible si está prohibida por la ordenación de usos del sector del municipio donde se encuentre o bien por los estatutos de la comunidad, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

IMPORTANTE:
SI CUENTA CON UN ADMINISTRADOR/A DE FINCAS COLEGIADO, NO DUDE EN SOLICITAR SU ASESORAMIENTO

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PISOS TURÍSTICOS

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Concepto y creatividad: Medina Vilalta & Partners

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



Administrador
Fincas
Colegiado