



COMUNICACIÓN A LOS PROPIETARIOS

Asunto: Requisitos legales y procedimiento para la autorización del uso turístico de viviendas (Reforma LPH 2025)

Estimados propietarios:

Mediante la presente comunicación se informa detalladamente sobre las obligaciones legales establecidas por la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, cuya entrada en vigor se produjo el 3 de abril de 2025. Esta reforma afecta de manera directa al procedimiento que debe seguir cualquier propietario que pretenda destinar su vivienda al uso turístico.

1. Obligación de obtener autorización expresa de la comunidad

A partir de la entrada en vigor de la reforma, ningún propietario puede iniciar una actividad de alquiler turístico sin haber obtenido previamente la aprobación expresa de la Junta de Propietarios. Esta autorización no es genérica ni permanente, sino que debe solicitarse individualmente para cada vivienda y cada actividad que se pretenda desarrollar.

Es imprescindible destacar que esta aprobación debe adoptarse en una Junta de Propietarios formalmente convocada, incluyendo específicamente en el orden del día la solicitud presentada por el propietario interesado. La autorización no puede otorgarse por escrito, por comunicación informal, ni mediante acuerdos tácitos: siempre requiere una votación en Junta.

2. Mayoría necesaria: tres quintas partes

La reforma establece que la aprobación, limitación o prohibición del uso turístico requiere el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Esta mayoría cualificada es obligatoria y no puede relajarse por acuerdo interno.

3. Extractos legales relevantes

Artículo 7 (apartado 3):

“El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.”

Artículo 17 (apartado 12):

“El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad [...] requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. [...] Dichos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.”



4. Carácter estrictamente individual de cada solicitud

Cada solicitud presentada por un propietario debe ser valorada y sometida a votación de manera independiente. No es válido aprobar autorizaciones colectivas, genéricas o automáticas. La comunidad está obligada a examinar cada caso particular, tanto por razones legales como por la necesidad de evaluar el impacto de la actividad turística en la convivencia, los servicios comunes, la seguridad y el mantenimiento del edificio.

Por tanto, cada vez que un propietario desee realizar este tipo de actividad, debe solicitar formalmente que la Administración de la comunidad convoque una Junta o incluya la solicitud en la siguiente reunión ordinaria.

5. Necesidad de convocar Junta para cada autorización

La comunidad no puede delegar, automatizar ni agrupar decisiones referentes a distintas viviendas. Las autorizaciones anteriores no generan precedentes ni otorgan derechos adquiridos para futuras solicitudes. La ley determina que solamente una Junta de Propietarios puede aprobar cada caso concreto.

Esto implica que, ante cada nueva solicitud, será imprescindible convocar o celebrar una Junta donde conste este punto en el orden del día, para permitir la deliberación y votación correspondiente.

6. Efectos en la convivencia y responsabilidad del propietario

El propietario autorizado será responsable directo de la conducta de los usuarios turísticos y deberá garantizar el cumplimiento de las normas internas de la comunidad. La autorización puede ser condicionada o revocada si se producen incumplimientos graves.

Atentamente,

La Administración de la Comunidad



NOTICE TO PROPERTY OWNERS

Subject: Legal requirements and procedure for approving tourist use of dwellings (LPH Reform 2025)

Dear property owners,

This notice provides a detailed explanation of the legal obligations established by the reform of the Spanish Horizontal Property Act (LPH), introduced by Organic Law 1/2025 of January 2 and effective as of April 3, 2025. This reform directly affects the procedure any owner must follow when requesting authorization to use their dwelling for tourist purposes.

1. Mandatory requirement of express approval from the community

From the date of entry into force, no owner may begin tourist rental activity without having first obtained the express approval of the Owners' Meeting. This approval is not generic, permanent, or transferable: it must be requested individually for each dwelling and each intended activity.

Approval may only be granted during a formally convened Owners' Meeting in which the request is explicitly included on the agenda. Informal approvals, written consents outside of a meeting, or tacit agreements are not valid under the new legislation.

2. Required voting majority: three-fifths

The reform establishes that a qualified majority of three-fifths of all owners, representing three-fifths of the participation quotas, is required to approve, limit, condition, or prohibit tourist use. This mandatory threshold cannot be modified or relaxed.

3. Relevant legal excerpts

Article 7 (Section 3):

"Any owner wishing to carry out the activity referred to in Article 5(e) of the Urban Leases Act must first obtain the express approval of the community of owners, in accordance with Article 17.12 of this Act."

Article 17 (Section 12):

"The express agreement to approve, limit, condition, or prohibit the activity [...] shall require the favorable vote of three-fifths of all owners representing three-fifths of the participation quotas. [...] Such agreements shall not have retroactive effect."

4. Individual and case-by-case nature of each request

Each request submitted by an owner must be individually assessed and voted upon. Generic, collective, or automatic authorizations are not valid. The community is legally required to evaluate each case independently to consider potential effects on coexistence, common services, safety, and building maintenance.



5. Need to convene a Meeting for each authorization request

The community may not delegate, automate, or group decisions concerning different dwellings. Previous authorizations do not establish precedent nor grant rights to future applicants. By law, only an Owners' Meeting may approve each specific case.

6. Responsibility and coexistence

The authorized owner is fully responsible for the conduct of guests and must ensure compliance with community rules. Authorization may be conditioned or revoked if serious breaches occur.

Sincerely,

The Community Administration