

# Cambios en la regulación de viviendas de uso turístico

A partir del 3 de abril de 2025 entra en vigor la modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que **afecta a la regulación de las viviendas de uso turístico en Aragón.**

La Disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha modificado la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal, en los siguientes términos:

•*“Uno. Se añade un apartado 3 al artículo séptimo, con la siguiente redacción:*

*«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 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, **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.*

*El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.»*

•*Dos. Se modifica el apartado 12 del artículo diecisiete, que quedará con la siguiente redacción:*

*«12. El **acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad** a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, **suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.** Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.»*

•*Tres. Se añade una nueva disposición adicional segunda, con la siguiente redacción:*

## **«Disposición adicional segunda.**

*Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.»*

Por lo tanto, a partir del 3 de abril de 2025, a lo establecido en el Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, **Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, habrá que añadir la exigencia del acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios de aprobación de la actividad turística en la vivienda.**

•Y en tal sentido se puede entender desplazado el contenido del artículo 15 del Decreto 1/2023, que dice:

*“Artículo 15. Declaración responsable.*

*1. Con carácter previo al inicio de la apertura, modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico, el titular de la misma o su representante deberá formular una declaración responsable dirigida al órgano competente del departamento responsable en materia de turismo, de conformidad con lo dispuesto al respecto en la legislación turística de la Comunidad Autónoma de Aragón. 2. La declaración responsable contendrá, como mínimo, lo siguiente:*

*...f) En el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios o los acuerdos de la junta de propietarios no limitan o condicionan el uso la vivienda impidiendo el ejercicio de la actividad turística.”*

Sin embargo, con motivo de la modificación legislativa, la declaración responsable incluirá entre el contenido mínimo, para el caso de las **viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable de que existe un acuerdo expreso de la Comunidad de Propietario autorizando la actividad turística en la vivienda cuya inscripción en el Registro de Turismo de Aragón se solicita.”**

Y asimismo, al artículo 16 del Decreto 1/2023, relativo a la **documentación, habrá que añadir el Acta de la Comunidad de Propietarios que recoge la autorización expresa del uso turístico de la vivienda cuya inscripción en el Registro de Turismo de Aragón se solicita, o certificado del contenido de dicho acuerdo.**