



## **GOLPE DEFINITIVO AL ALQUILER VACACIONAL EN LA LEY ORGÁNICA 1/2025: “LIMITAR” SÍ ERA “PROHIBIR” \***

*Carmen González Carrasco\*\**

*Catedrática de Derecho civil*

*Centro de Estudios de Consumo*

*Universidad de Castilla-La Mancha*

*([María.gonzalez@uclm.es](mailto:María.gonzalez@uclm.es))*

*Fecha de publicación: 4 de febrero de 2025*

### **I. ETAPAS ANTERIORES EN LAS LIMITACIONES DEL ALQUILER VACACIONAL**

Antes de la reforma de la LAU por Ley 8/2013, tanto los tribunales como la CNMV<sup>1</sup> se mostraron permisivos con el alquiler vacacional, de acuerdo con una línea jurisprudencial exigente de una interpretación restrictiva de las limitaciones estatutarias a la libertad de uso del propietario. Poco a poco, el tratamiento legal y jurisprudencial se fue tornando más hostil. Primero fueron las Comunidades Autónomas, en virtud de su competencia exclusiva sobre promoción y ordenación del turismo asumida en sus respectivos Estatutos de Autonomía a partir de la posibilidad abierta en el artículo 148.1.18 CE, quienes fueron aprobando leyes de ordenación turística que han impuesto restricciones cada vez más intensas -y dispares<sup>2</sup>, sometiendo el inicio de esta actividad a licencia o declaración

---

\* Este trabajo es parte del Proyecto de I+D+i PID2021-128913NB-I00, titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, financiado/a por MICIU/AEI/10.13039/501100011033/ y “FEDER Una manera de hacer Europa” dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato, del Proyecto de Investigación SBPLY/23/180225/000242 “El reto de la sostenibilidad en la cadena de suministros y la defensa del consumidor final” cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, en el marco del Programa Operativo de Castilla-La Mancha 2021-2027, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Carretero García y de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN- 34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.

<sup>1</sup> Véase el Informe E/CNMC/003/18 “Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España”.

<sup>2</sup> Se detectan importantes diferencias en cuanto a aspectos tan relevantes como la nomenclatura -viviendas turísticas, viviendas de uso turístico, viviendas vacacionales-, la definición de la “habitualidad” a los efectos



responsable y exigiendo que los estatutos de la comunidad de propietarios no contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico. Tras una primera etapa de defensa de la libertad de empresa y de la libertad del propietario, los tribunales contencioso-administrativos comenzaron a respaldar estas limitaciones<sup>3</sup>, incluyendo las paralizaciones de licencias en zonas de especial intensidad turística [STS (3ª) de 31 de enero de 2023 (RJ 2023\870)].

Posteriormente, tras una tramitación atormentada<sup>4</sup>, el RDley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, añadió un apartado 12 al artículo 17 de la LPH, condicionando a un quórum de doble mayoría de tres quintos de propietarios y de cuotas de participación, los acuerdos por los que se *limite o condicione* la cesión de alquiler vacacional, o se aumentaran la cuota de contribución a los gastos del piso, todo ello de forma no retroactiva). La interpretación de la norma suscitaba varias dudas, y la doctrina de la DGSJFP y la jurisprudencia civil comenzaron a alejar sus posiciones. Mientras que, para el órgano directivo, limitar no era sinónimo de prohibir (necesitándose para esto último la unanimidad necesaria para la nueva incorporación de prohibiciones estatutarias<sup>5</sup>), la Sala Primera del Tribunal Supremo consideró que la prohibición del

---

de incluir la actividad en la normativa turística, los requisitos de comercialización, el precio, la temporalidad, el régimen de cesión, las exclusiones del alquiler por habitaciones, incluso al tipo de suelo donde debe desarrollarse la actividad (residencial en todas menos en Galicia, que puede ser rústico), la exigencia de seguro de responsabilidad civil y los requisitos de la finca sobre la que recaen (LPH o unifamiliares). Unas CCAA exigen declaración responsable y registro en el órgano designado por la Consejería competente en materia de Turismo (régimen de autorización), aunque no todas ellas exigen mostrar el número de registro en publicidad; Sólo algunas CCAA exigen períodos de estancias mínimas, máximas o ambas; algunas distinguen entre proveedores particulares y profesionales; no existe tampoco uniformidad en la prohibición/ restricción en la cesión por habitaciones, ni en los requisitos técnicos y equipamientos mínimos (mobiliario y equipamiento mínimos). No todas exigen placa identificativa exterior; sólo algunas exigen atención telefónica 24 horas, hoja de reclamaciones, información turística y Libro Registro; No todas las CCAA exigen el envío de los datos de los hospedados a la autoridad policial, ni es uniforme la exigencia de seguro de responsabilidad civil. Todo ello viene acompañado, además, de algunos supuestos de extralimitación competencial, como el de regular los límites a las indemnizaciones exigibles a los inquilinos por incumplimiento del contrato. Al respecto, Vid. GONZÁLEZ CARRASCO, M.C.: “Un balón de oxígeno para el alquiler vacacional” URL: [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un\\_balon\\_de\\_oxigeno\\_para\\_el\\_alquiler\\_vacacional.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un_balon_de_oxigeno_para_el_alquiler_vacacional.pdf). 21 de febrero de 2019.

<sup>3</sup> Así, entre otros ejemplos, la STS (3ª) de 19 de noviembre de 2020 (RJ 2020\5293), confirmó el acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Bilbao de 25 de enero de 2018 por el que se aprobó la del Plan General de Ordenación Urbana en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico. El Alto Tribunal consideró que ni la calificación de la vivienda de uso turístico como uso de equipamiento, y no residencial, ni la exigencia de un informe urbanístico para operar, ni la limitación a un máximo de tres habitaciones en las viviendas particulares para alquiler turístico – más allá de las cuales se consideraría establecimiento hotelero según la normativa turística del País Vasco- suponen una vulneración del derecho a la propiedad privada y a la libertad de empresa consagradas en Constitución ni van en contra de la Ley de Garantía de la sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios, como sin embargo había denunciado la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia

<sup>4</sup> Sobre este proceso Vid. CARRASCO PERERA, A. “Acuerdos comunitarios contra los alquileres turísticos” Actualidad jurídica Aranzadi, ISSN 1132-0257, Nº 948, 2019, pág. 6.



alquiler vacacional podía acordarse por la doble mayoría de tres quintos (votos y cuotas) prevista en la norma. La interpretación del sentido de la irretroactividad prevista por la norma no era homogénea y la profusa normativa turística de las CCAA sobre alquiler vacacional había introducido algunas exigencias adicionales acerca de la necesidad de un acuerdo previo de la comunidad para el inicio de la actividad.

El colofón del proceso de restricciones y controles al alquiler vacacional vendrá de la mano de la puesta en funcionamiento, el próximo 1 de julio, del Registro el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en cumplimiento del Real Decreto Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Las siguientes líneas tienen por objeto describir el estado de estas cuestiones a partir de la reforma de la LPH operada por la LO 1/2025, y compararla con el régimen jurídico anteriormente aplicable basado no solo en la anterior redacción de la norma, sino, sobre todo, en su interpretación jurisprudencial.

## **II. LA NECESIDAD DE ACUERDO COMUNITARIO PARA LA ACTIVIDAD**

En primer lugar, la Disp. Adicional cuarta de la LO 1/2025 añade un apartado 3 al artículo séptimo -dedicado a las actividades molestas, insalubres, ilícitas o dañosas para la finca, en el que, en contra de la tradicional doctrina jurisprudencial recaída sobre el artículo 7 LPH<sup>6</sup>, se exige la necesidad de aprobación comunitaria de una actividad no prohibida

---

<sup>6</sup> Esta doctrina parte de la distinción entre el destino fijado para un elemento en los Estatutos («disposiciones no prohibidas por la Ley en torno al uso o destino del edificio», art. 5 III LPH), y la enumeración de actividades prohibidas en los Estatutos (art. 7 II LPH; [por todas las anteriores, STS 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 910); 18 de septiembre de 2006 (RJ 2006, 6364); 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 910); 30 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 1794); 20 de octubre de 2008 (RJ 2008, 5705); 30 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 1794); 24 de octubre de 2011 (RJ 2012, 431)]. Estas prohibiciones, a su vez, habrán de interpretarse por el Juzgador de forma restrictiva por su colisión con el derecho a la libertad de empresa [STS 31 de mayo de 1996 (RJ 1996, 9194), 30 de mayo de 2001 (RJ 2001, 3443)]. Las actividades que, simplemente, parezcan contradecir el destino genérico fijado en la descripción de la propiedad horizontal [ej. la de instalación de gimnasio en local destinado a oficina objeto de la STS 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 910)], sin quedar prohibidas, habrán de esperar a ser declaradas molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, dañosas para la finca [por requerir alteración de elementos comunes, STS 20 de septiembre de 2007 (RJ 2007, 5076)] o ilícitas [por infringir la normativa sobre habitabilidad en el caso de alquiler de trasteros anejos como viviendas-apartamento, STS 22 de julio de 2009 (RJ 2009, 6488)] para encuadrarse en la sanción del art. 7.2 LPH, lo que requiere un análisis fáctico acerca de las circunstancias de la actividad y de la incidencia



estatutariamente, a pesar de que las potenciales molestias aparejadas aún no se han llegado a producir. La norma se expresa ahora en los siguientes términos:

*«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.»*

En verdad, esta novedad tiene su origen en algunas de las diecisiete piezas de ese puzzle de normativa autonómica que rige el alquiler vacacional en España. Muchas de las normas autonómicas sobre alquiler vacacional exigen como requisito previo para el ejercicio de la actividad que los estatutos de la comunidad de propietarios no contengan prohibición expresa de la actividad de alquiler turístico o vacacional. Pero algunas otras CCAA no se conformaron con la exhibición de los estatutos del inmueble a fin de autorizar el inicio y registro de la actividad y así verificar que la actividad es acorde con las actividades permitidas en el inmueble sometido a propiedad horizontal, sino que han venido exigiendo que se acredite la adopción de un acuerdo comunitario “a los solos efectos de probar que la actividad no está prohibida”. Es el caso del art. 50 la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativo a los requisitos de comercialización de estancias turísticas en viviendas, sobre la que se dictó la importante RDGRN de 19 diciembre de 2019 (RJ 2020,790) a la que enseguida se aludirá. La LO 1/2025 va más allá de la normativa autonómica, al exigir la doble mayoría de tres quintos de votos y cuotas a modo de permiso civil para la actividad (que en otro caso se consideraría “ilícita” según el segundo párrafo de la norma), y ello, “suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos” (como así se desprende de la remisión a lo establecido en el artículo 17.12 LPH).

El legislador cree que con ello ha mejorado la posición de la comunidad frente al anatema del alquiler vacacional, pero esa es una conclusión precipitada. De hecho, la redacción anterior de la norma, interpretada de forma acorde con la doctrina registral que venía siendo aplicable, era más exigente con el propietario arrendador. De hecho, la regla

---

de la misma en las condiciones del inmueble (CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO, GONZÁLEZ CARRASCO, Derecho de la Construcción y la vivienda, Aranzadi 2012, 7<sup>a</sup> ed.), pp. 896 y ss.



anterior a la reforma podía resumirse en la frase “*si los estatutos de tu comunidad no prohíben el alquiler vacacional... ¡no preguntes!*<sup>7</sup>”. En efecto, si no era exigido por la normativa autonómica de aplicación, no era conveniente hacerlo, porque la RDGRN de 19 diciembre de 2019 (RJ 2020,790), en un caso en el que no existía previsión estatutaria alguna acerca del alquiler vacacional, había entendido que para la introducción de una norma estatutaria de permisibilidad expresa del alquiler vacacional en aquellos inmuebles donde no hubiera restricción al respecto, no bastaría la misma (doble) mayoría de 3/5 prevista para introducir limitaciones o condicionantes a su realización, siendo necesaria unanimidad, porque “*la finalidad del apartado 12 del art. 17 LPH es reducir la mayoría necesaria para el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, y el quórum en ella exigido no basta para el acuerdo adoptado con una finalidad contraria, como es permitir de manera expresa esa actividad a través de la modificación de estatutos de la comunidad*”. En igual sentido se pronunció después la RRDGSJFP de 22 junio de 2022 (RJ 2022\5172). Con la nueva norma, sin embargo, puede introducirse *ex novo* un acuerdo o una norma estatutaria aprobatoria expresa de la actividad por la consabida mayoría de tres quintos, aunque ello suponga la modificación de una norma estatutaria de prohibición expresa. Y es que, como ya apunté en este mismo lugar<sup>8</sup>, la expresión “suponga o no una modificación del título constitutivo o de los estatutos” era y es un grave error del legislador, pues provoca que se limite (y ahora, incluso se apruebe, sin más) por dicha mayoría reforzada una actividad que estaba prohibida estatutariamente con anterioridad.

### III. DEFINITIVAMENTE, LÍMITAR TAMBIÉN ES PROHIBIR

En segundo lugar, la LO 1/2025 modifica el apartado 12 del artículo diecisiete, que queda 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*

---

<sup>7</sup> Un análisis más completo de esta Resolución puede encontrarse en mi comentario del mismo título en la URL de este mismo centro de investigación:

[http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Si\\_los\\_estatutos\\_de\\_tu\\_comunidad\\_no\\_prohiben\\_el\\_alquiler\\_vacacional\\_no\\_preguntes\\_.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Si_los_estatutos_de_tu_comunidad_no_prohiben_el_alquiler_vacacional_no_preguntes_.pdf). Fecha: 1.9.2020.

<sup>8</sup> “Hitos relevantes en la jurisprudencia y la doctrina registral sobre viviendas de uso turístico y alquileres vacacionales” Revista CESCO de Derecho del Consumo, N.º 51/2024, págs. 89-102.



*se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.»*

Una vez abordada anteriormente la reforma consistente en la necesidad de acuerdo comunitario previo como requisito de licitud de la actividad, el comentario se centrará ahora en la modificación consistente en incluir la prohibición expresa de la actividad entre los acuerdos que pueden adoptarse por doble mayoría de tres quintos de votos y cuotas de participación.

Como ya se adelantó al inicio de este trabajo, para la DGRN, limitar no era lo mismo que prohibir, requiriéndose para esto último un acuerdo unánime [RRDGSJFP de 16 de octubre de 2020 (RJ2020\4307) y de 6 de marzo de 2023, RJ 2023\1619], mientras que la jurisprudencia del TS (Sala 1<sup>a</sup>) se ha decantado por la inclusión de las prohibiciones absolutas en la doble mayoría reforzada de tres quintos prevista en la norma para limitar o condicionar la actividad.

Esta interpretación jurisprudencial también se ha adoptado gradualmente. Las SSTS (1<sup>a</sup>) núm. 1643/2023 de 27 noviembre (RJ\2023\6109) y 1671/2023 de 29 de noviembre (RJ 2023\6107) consideraron válido el acuerdo prohibitivo de la actividad de alquiler vacacional pretendido en una finca sin que el mismo fuese adoptado por unanimidad. Pero, como afirman las propias resoluciones, esta afirmación debe interpretarse conforme a su contexto particular, el de unos estatutos que *ya prohibían* cualesquiera *actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales* (en el caso de la primera resolución) o económicas (en el caso de la segunda). Por lo tanto, en ese primer momento, la cuestión no consistía en decidir si cabía una interpretación extensiva de la posibilidad de limitar, equiparándola a prohibir, sino más bien si la cesión del uso de un elemento privativo para el alquiler vacacional regulado por la legislación turística de las CCAA era una actividad incluida en la prohibición estatutaria preexistente. Cuestión, por otra parte, resuelta positivamente a efectos administrativos por la Sala Tercera del TS (Sección Quinta), STS de 19 de noviembre de 2020 (RJ 2020/5293), y reforzada por la STS (Sala 1<sup>a</sup>) núm. 105/2024 de 30 enero (JUR 2024\39980), según la cual, “*la prohibición del alquiler vacacional no tiene por qué ser literal, pudiéndose integrar el sentido de los términos estatutarios con la sujeción normativa reglamentaria autonómica sobre empresas de alquiler turístico, sin que pueda entenderse arbitrario la interpretación no literal de dicha prohibición estatutaria*”.

La verdadera innovación jurisprudencial en este ámbito vino de la mano de las SSTS núm. 1232/2024 (JUR\2024\369472) y 1233/2024 (JUR\2024\369473), ambas de 3 octubre de 2024. Según las mismas, definitivamente, la norma se refiere tanto a condicionar como a limitar, como también a prohibir: “*el espíritu y finalidad de la norma propicia la interpretación de que la limitación de la actividad del alquiler turístico comprenda su prohibición. En el estricto marco de la literalidad, según el Diccionario*



*de la RAE, «limitar» no solo significa «poner límites a algo», sino también, «fijar la extensión que pueden tener la autoridad o los derechos y facultades de alguien». Es decir, la posibilidad de limitación conferida legalmente a las comunidades de propietarios de limitar la actividad de pisos turísticos en el inmueble puede suponer también su completa prohibición, que sería el máximo del límite. El precepto constituye una excepción al régimen de la unanimidad para conseguir que el acuerdo comunitario de voto al alquiler turístico sea posible en derecho. Si no, bastaría con la oposición de quien quiera destinar el inmueble a tal actividad para que el uso turístico deba tolerarse”.*

El recurso a la interpretación literal por parte de esta sentencia es muy discutible. Si limitar es “fijar la extensión de un derecho o facultad” preexistente, la limitación no puede significar su supresión. Y si la regla de la propiedad individual constitucionalmente reconocida es la libertad de uso normal y no antisocial por parte del propietario, la norma que permite únicamente limitarlo o condicionarlo por una mayoría reforzada, sin previsión estatutaria al respecto, es una norma restrictiva de los derechos de aquél y, por ello, no debería permitir una interpretación extensiva. Por otra parte, aludiendo ya al último argumento consecuencialista de las sentencias citadas, que fuese necesario el voto del propietario concernido para poder imponer una prohibición total de actividad en una comunidad de propietarios donde los estatutos no la contuvieran no sería nada nuevo; de hecho, ese ha sido precisamente el sentido tradicional de la regla de unanimidad y también el criterio que inspira la exigencia de consentimiento individual del artículo 17.4 LPH, así como la doctrina de la DGRN (DGSJFP). Según la doctrina tradicional del centro directivo, las modificaciones estatutarias que imponen restricciones de uso a un propietario y que no formaban parte del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal al tiempo de su adquisición, hacen necesario que conste el consentimiento expreso del titular, o resolución judicial que declare la viabilidad de la modificación, sin que baste el consentimiento presunto<sup>9</sup> previsto por el artículo 17.8 LPH (RRDGRN 27 julio de 2018 [RJ 2018,3165] y de 29 de mayo de 2019, [RJ 2019, 2524]<sup>10</sup>).

---

<sup>9</sup> La RDGSJFP de 6 de marzo de 2023 (RJ 2023\1619), que no entra a conocer del recurso, parece entender lo contrario cuando afirma: “*El defecto objeto de impugnación (falta de acreditación de la unanimidad) puede ser fácilmente subsanado mediante la acreditación en debida forma de que los acuerdos adoptados fueron notificados a la sociedad propietaria de las fincas no integradas en los referidos bloques A y C, por el procedimiento establecido en el artículo 17, apartado 8, de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que se hayan opuesto a tales acuerdos”*

<sup>10</sup>Según la DGRN, para la elevación a público de acuerdos de la junta de propietarios de una comunidad por los que se modifican los estatutos de la misma en relación a la participación en los gastos del local comercial se requiere el consentimiento unánime de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo y el de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, ya que no pueden producir efectos para los actuales propietarios aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente pues el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral.



Sea como fuere, toda reflexión sobre los argumentos jurisprudenciales interpretativos de la anterior redacción de la norma carece ya de sentido ante la reforma expresa del artículo 17.12 LPH. Como viene siendo habitual, tanto más cuanto más líquida es la producción normativa, más creadora e innovadora del Derecho es la jurisprudencia, de modo que el legislador va haciendo suyas de forma atropellada las soluciones adelantadas por esta.

Lo que está claro es que si de lo que se trataba<sup>11</sup> era de frenar la subida de los precios de los alquileres residenciales de las zonas más dedicadas al alquiler vacacional, - y de paso beneficiar a la industria hotelera-, solo la técnica civil de la relajación de la regla de la unanimidad para prohibir la actividad era capaz de dar solución a un problema de interés general que, por otra parte, bien podría verse resuelto a través de medidas tributarias y de vivienda pública sin afectar frontalmente a la libertad de elección del uso pacífico de su inmueble por parte del propietario.

#### IV. LA CONCRECIÓN DE LA REGLA DE LA UNANIMIDAD

Finalmente, la Disp. Adicional Cuarta de la LO 1/2025 añade en su apartado tercero una nueva disposición adicional segunda, resolviendo la cuestión del alcance de la irretroactividad prevista por la norma de la siguiente forma:

*«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.**»*

La cuestión del alcance de la irretroactividad prevista en el apartado 17.12 LPH era una de las cuestiones más oscuras de la norma. La irretroactividad podría cobrar algún sentido en cuanto a la aplicación del incremento que, con el límite del 20%, puede acordarse respecto de la contribución a los gastos comunes del inmueble por parte de los pisos destinados a alquiler vacacional por sus propietarios, pues ello significaría que el aumento no podría calcularse respecto de mensualidades ya devengadas. Pero referida a todas las limitaciones comprendidas en el apartado, la redacción inicial no aclaraba si la irretroactividad se refería al período de alquiler vacacional iniciado (lo que sería absurdo por la brevedad de su plazo), al destino vacacional del inmueble una vez autorizado por la autoridad turística competente, o mucho más allá de esto último, a la imposibilidad de

---

<sup>11</sup> Objetivo fundamental que reconocen, tanto el RDLey 7/2019, como el propio preámbulo de Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.



afectar la libertad del propietario en la elección de actividad mientras que no enajenase la vivienda a un tercero a quien habrían de perjudicar las nuevas limitaciones estatutarias.

La reforma ha optado por la segunda de estas interpretaciones, que es la que considera que el acuerdo limitativo sólo afectará a aquellos propietarios que en el momento del acuerdo no hubieran introducido aun su vivienda en un canal de oferta previo cumplimiento de los requisitos en cada caso exigidos por la normativa (autonómica) aplicable. Esta es la solución de la doctrina jurisprudencial, reflejada ya en la STSJ Cataluña núm. 37/2016 de 19 mayo (RJ 2016, 3653) y sostenida como más favorable por la doctrina. Ahora bien, la irretroactividad en este caso tampoco es absoluta. El propietario que apostó por invertir en vivienda en zona turística, más cara, pero desde luego más rentable, y la equipó para su uso inmediato al gusto del mercado turístico, no se verá protegido en su expectativa de libertad de uso más allá del plazo y condiciones para el que se concediera la autorización autonómica correspondiente, o se realizará la última declaración responsable, entendemos que con respeto al sistema de prórrogas previsto en cada Comunidad Autónoma.