



**CAFMadrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador  
Fincas  
Colegiado

La modificación de la Ley de Propiedad Horizontal no tiene efectos prácticos en la capital

## La regulación nacional de las viviendas de uso turístico llega tarde a Madrid, según los Administradores de Fincas

- *A partir del 3 de abril de 2025, el establecimiento de pisos turísticos deberá contar con la aprobación expresa de la comunidad de propietarios.*
- *Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid recomiendan a comunidades que sufren molestias derivadas de las viviendas de uso turístico que consulten en el [mapa publicado por el Ayuntamiento](#) si estas cuentan con licencia, y, si no es así, que denuncien los hechos ante el consistorio.*

Madrid, 9 de enero de 2025

El **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid)** valora **positivamente** la aprobación de la Ley Orgánica 1/2025, que modifica la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, al establecer que los propietarios de las viviendas que decidan realizar actividades turísticas deberán contar **a partir del 3 de abril de 2025** con la **aprobación expresa** de la comunidad de propietarios mediante un acuerdo de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen 3/5 partes del total de las cuotas de participación. Sin embargo, desde la institución **lamentan que esta regulación llega tarde a Madrid**, que se ha convertido, con más de 13.500 pisos turísticos, según datos del Ayuntamiento, en una de las capitales con una mayor problemática.

“Desde 2018 llevamos solicitando una normativa expresa a nivel nacional que regulara esta actividad o que dedicara al menos un apartado específico dentro de la Ley de Propiedad Horizontal, como finalmente ha sucedido. **Han tenido que pasar siete años** para que el legislador escuche al administrador de fincas, que es el verdadero concededor de los problemas que ocurren en las comunidades de propietarios”, comenta **Manuela Julia Martínez Torres, presidenta del CAFMadrid**.

Desde esta institución explican, además, que esta **regulación no tiene efectos prácticos en Madrid capital**, donde están suspendidas las nuevas licencias hasta que se defina la futura ordenación de las viviendas de uso turístico en el Plan General de Ordenación Urbana. “En

estos momentos, según el Ayuntamiento, en torno a 1.000 pisos turísticos desarrollan legalmente la actividad, con licencia, por lo que el resto, más de un 90% son ilegales. Desde el Colegio recomendamos a las comunidades de propietarios que sufren molestias derivadas de las viviendas de uso turístico que consulten en el [mapa publicado por el Ayuntamiento](#) si estas cuentan con licencia y, si no es así, que denuncien los hechos ante el consistorio por tratarse de una actividad ilícita”, aconseja Martínez.

A partir del 3 de abril las comunidades de propietarios podrán ampararse en la Ley de Propiedad Horizontal para adoptar un acuerdo en junta por las 3/5 partes en virtud del cual puedan prohibir la actividad turística en sus edificios. No obstante, esta norma no afectará a los pisos que cuenten con licencia, de tal manera que podrán seguir desarrollando su actividad con normalidad, dado que la nueva normativa no tiene carácter retroactivo, “aunque esto no implica que, si causan molestias a los vecinos, estos puedan acudir a los tribunales ejercitando una acción de cesación por actividad molestas”, mantiene la presidenta del CAFMadrid.

Las actividades molestas (ruidos, por ejemplo) -con un 81,3%-, la inseguridad en el edificio -63,2%-, los actos vandálicos -42,1%-, otros (como el mayor gasto en diversos consumos, averías, uso indebido de las instalaciones) -18,7%- y las actividades insalubres (fumar en zonas comunes) -5,8%- son los problemas más habituales que sufren las comunidades con pisos turísticos, según una encuesta interna realizada por el CAFMadrid a los administradores de fincas colegiados.

Desde el CAFMadrid consideran que es urgente y necesario que se apruebe una **nueva Ley de Propiedad Horizontal** que resuelva el resto de problemas con los que se encuentran las comunidades de propietarios, entre ellas, la validez de las **juntas telemáticas con carácter excepcional y los acuerdos sin junta**.

### **Sobre CAFMadrid:**

*CAFMadrid es una corporación de derecho público cuya finalidad es la agrupación de los Administradores de Fincas para asuntos referentes a su profesión y la ordenación y disciplina de la actividad. CAFMadrid vela también por los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas. Asesora presencial y telefónicamente a sus colegiados en 9 áreas de actividad, imparte formación permanente con más de 50 cursos/año on/off, interviene en los procesos de reformas legales y sirve de nexo de unión con la administraciones local y autonómica en esta materia. Además, garantiza y sanciona la calidad del servicio que prestan sus colegiados cuya actividad está cubierta con 3 pólizas de caución, defensa jurídica y responsabilidad civil. Es el colegio más grande de España dentro de su área de actividad. Cuenta con un total de 3.500 colegiados que administran más de 200.000 comunidades de propietarios en el conjunto de la CAM. Según una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la denominación Administrador de Fincas queda reservada a los profesionales colegiados. [www.cafmadrid.es](http://www.cafmadrid.es) | [www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es](http://www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es)*

### **Para más información:**

GABINETE DE COMUNICACION CAFMadrid  
Juanjo Bueno | Mov. 686 075 492 | Tlf. 915 919 678  
Email. [gabinete.prensa@cafmadrid.es](mailto:gabinete.prensa@cafmadrid.es)

**RRSS:**

[www.youtube.com/cafmadrid](http://www.youtube.com/cafmadrid)

[www.linkedin.com/company/cafmadrid](http://www.linkedin.com/company/cafmadrid)

[www.facebook.com/CAFMadrid1/](http://www.facebook.com/CAFMadrid1/)

@CAFMadrid