



CUESTIONES PRÁCTICAS SOBRE LA NO RETROACTIVIDAD DE LOS ACUERDOS DE PROHIBICIÓN DEL ALQUILER VACACIONAL



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

Desde que se aprobó la LO 1/2025, de 2 de junio, que incluyó la referencia en el art. 17.12 LPH de que las comunidades de propietarios pueden “prohibir” el alquiler vacacional por quorum de 3/5 con voto presunto del ausente, han sido muchas las comunidades que han llevado esta cuestión a junta de propietarios para aprobar este tema e impedir el ejercicio del alquiler vacacional en esa comunidad. Sin embargo, hay que recordar una importante limitación, que es la que se recoge en el art. 17.12 LPH

in fine: “Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.
¿Cómo se aplica, en consecuencia, esta posibilidad de las comunidades de propietarios de prohibir el alquiler vacacional, y cómo afecta a los que ya venían ejerciendo el alquiler vacacional?
Son varios los matices que es preciso llevar a cabo en estos casos:

1 La prohibición no afecta a los que ya tenían alquiler vacacional con debida licencia, porque expresamente a estos y solo a estos no se les aplica la prohibición, por lo que podrán seguir ejerciendo la actividad, pero siempre y cuando cuenten con la licencia y se la vaya renovando la Administración competente.

2 La prohibición sí que afecta a los que ejercían alquiler vacacional sin licencia, ya que estaban en situación irregular, por lo que frente a estos y a partir del acuerdo la comunidad podría actuar por la vía del art. 7.3 LPH, a tenor del cual “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”.

3 Respecto a la aprobación del incremento de la cuota del 20% a los que se dedican al alquiler vacacional, sólo puede aplicarse después de la junta a los que tengan alquiler vacacional. Lo que no se puede hacer es aplicar retroactivamente esa cuota a años anteriores, pero se podrá aplicar a los que tengan alquiler vacacional al adoptarse el acuerdo a partir de esa junta. Incluidos los que ya tenían alquiler vacacional.

4 Respecto de los que les caducó la licencia y deben renovarla, el comunero que ya tenía licencia no le afecta

la prohibición, dado que no hay efecto retroactivo de la misma. Lo que debe tener el comunero es la necesidad de reactivar la licencia. Ahora bien, si la Administración no le renueva la licencia entonces ya quedaría afectado por la prohibición, ya que en esos casos se le aplicaría la prohibición, por cuanto ha perdido la licencia que debe ir unida a la petición de que se mantenga la autorización de AV en la comunidad, al punto de que si no hay renovación de licencia le afecta la medida de prohibición acordada en junta de propietarios.

5 En los casos en que un propietario que tenga licencia de alquiler vacacional venda la casa y los adquirentes quieran también destinar el piso al alquiler vacacional, tienen que solicitar permiso a la comunidad, ya que la compraventa se ha realizado después del 3 de abril y por ello se le aplica la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en el artículo 7.3, de tal manera que no existe una prórroga de la autorización anterior, sino que el nuevo propietario tiene que pedir licencia y además antes tiene que solicitar la autorización a la junta de propietarios para su aprobación por 3/5.

Grupo Ureka

Accesibilidad
 Ahorro energético
 Confort Térmico
 Reducción Co2
 Revalorización del edificio

Dossier

No solo REHABILITAMOS
Convertimos tu edificio en un **HOGAR**.

Gestión, tramitación y ejecución.
Único interlocutor.

¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo.

- Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.
- Eliminamos las barreras Arquitectónicas.
- Aseguramos el confort, la salubridad y el buen estado de conservación del edificio.
- Gestión de subvenciones y plan de financiación.

91 813 36 35
www.grupoureka.com

Grupo Ureka