

Grupo  
Parlamentario  
Socialista  
de Cortes  
Generales

Grupo  
Socialista en  
el Congreso

Carrera de San  
Jerónimo, 40  
28014, Madrid

**A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 193 y siguientes del Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente **Proposición No de Ley relativa a limitar el alquiler de habitaciones de uso turístico por las comunidades de propietarios**, para su debate en la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana.

En el Congreso de los Diputados, a 23 de septiembre de 2025.

EL DIPUTADO  
VÍCTOR CAMINO MIÑANA

LA DIPUTADA  
RAFAELA ROMERO POZO

EL DIPUTADO  
ÁLVARO MORALES ÁLVAREZ

EL DIPUTADO  
IGNASI CONESA COMA

EL DIPUTADO  
JAVIER RODRÍGUEZ PALACIOS

EL DIPUTADO  
LUIS ANTONIO GÓMEZ PIÑA

EL DIPUTADO  
VICENT M. SARRIÀ MORELL

LA DIPUTADA  
ISABEL MARÍA PÉREZ ORTIZ

EL DIPUTADO  
GABRIEL CRUZ SANTANA

EL DIPUTADO  
JUAN A. LORENZO GAZORLA

EL DIPUTADO  
ARNAU RAMÍREZ CARNER

EL DIPUTADO  
ÁLBERTO ROJO BLAS

LA DIPUTADA Y PORTAVOZ ADJUNTA DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA  
BEGOÑA NASARRE OLIVA

LA DIPUTADA Y PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA  
MONTSE MINGUEZ GARCÍA

PNLC-COMISIÓN- VIVIENDA -LIMITAR ALQUILER HABITACIONES - DEC- 1588

C.DIP 82097 24/09/2025 13:21

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El pasado 3 de abril entró en vigor la reforma del artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (Ley de Propiedad Horizontal), efectuada por 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.

Esta reforma introduce cambios significativos en la regulación de la actividad de alquiler turístico en el seno de las comunidades de propietarios. Se modifica el apartado 12 del artículo 17 para establecer la obligatoriedad de obtener la aprobación expresa de la comunidad de propietarios para la realización de actividades turísticas en viviendas, con una mayoría de tres quintas partes para la autorización y, de forma excepcional, para el incremento de gastos comunes.

Esta modificación, que permite que la comunidad de vecinos, con el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, pueda acordar limitar o vetar esta actividad, supone un avance fundamental para la convivencia y la protección del derecho al descanso de los residentes.

La actividad turística en viviendas a que hace referencia la Ley de Propiedad Horizontal es la recogida en la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que dice:

### **Artículo 5. Arrendamientos excluidos.**

*Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: e) "La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística".*

Con este marco normativo, se aprecia que la actividad de uso turístico a que refiere la LPH es la cesión de la vivienda en su totalidad y, por tanto, no se contempla de forma explícita la modalidad de alquiler de habitaciones en esa vivienda como alquiler independiente. Esta laguna legal genera una situación de incertidumbre y potencial conflicto en las comunidades de vecinos, ya que esta práctica, aunque con menor

impacto que el alquiler de la vivienda completa, también puede alterar la convivencia y los servicios comunitarios.

El alquiler por habitaciones, al igual que el de la vivienda completa, o quizás más si cabe, puede generar un trasiego constante de personas ajenas a la comunidad, un uso intensivo de zonas comunes (ascensores, portales), un incremento del ruido y, en definitiva, una alteración de la tranquilidad y la seguridad del entorno residencial.

Por ello, se hace necesario complementar la reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal para que las comunidades de vecinos cuenten con las herramientas necesarias para regular no solo el alquiler de la vivienda de uso turístico completa, sino también la de sus habitaciones. Esta medida proporcionaría seguridad jurídica a los propietarios y a los inquilinos, y garantizaría que el derecho de los residentes a la convivencia pacífica no se vea menoscabado.

Por todo ello el Grupo Parlamentario Socialista presenta la siguiente:

### **PROPOSICIÓN NO DE LEY**

“El Congreso de los Diputados insta al Gobierno a:

1. Estudiar las modificaciones normativas necesarias para que se incluya el alquiler por habitaciones en la actual regulación recogida en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos cuando se refiere a la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda como actividad de vivienda de uso turístico.
2. Que la nueva modificación legislativa faculte a las comunidades de propietarios, para limitar o vetar el ejercicio de la actividad de alquiler por habitaciones en las viviendas de la comunidad, exigiendo un quorum de mayorías del total de propietarios que les permitan ejercer esta facultad.
3. Llevar a cabo esta modificación en el menor plazo posible, con el fin de proporcionar a las comunidades de vecinos la seguridad jurídica y las herramientas necesarias para una gestión efectiva de la convivencia”