

CHECKLIST

Checklist de los papeles de la comunidad de vecinos para un piso turístico

Qué documentos de tu comunidad de propietarios reunir (estatutos, actas, nota simple de la finca, certificado del acuerdo) y cómo leerlos para saber si puedes alquilar a turistas.

Revisado el 6 de octubre de 2026 · Se aplica a: toda España (norma estatal)

La Ley de Propiedad Horizontal es la misma en toda España: desde el **3 de abril de 2025**, para alquilar un piso a turistas hace falta la **aprobación expresa de la comunidad por tres quintos**. Antes de pedirla, o antes de comprar, reúne estos papeles y léelos con esta lista. Casi todos se los pides al administrador.

En Andalucía, además, la Junta pide el **certificado del acuerdo** para inscribir la vivienda en el Registro de Turismo. Si tu piso ya estaba inscrito antes de esa fecha, ve directamente a la sección 5.

Obligatorio = lo exige una norma (se indica cuál). Recomendado = buena práctica. Según tu caso = solo si se da la situación.

1. Qué papeles reunir

- ☐ Pide al administrador los estatutos de la comunidad. **RECOMENDADO**
Están en la escritura de división horizontal o en una modificación posterior.
- ☐ Pide una nota simple de la finca (del edificio, no de tu piso) en el Registro de la Propiedad. **RECOMENDADO**
Las limitaciones de los estatutos que están inscritas aparecen ahí, con su fecha, y obligan a todos, también a los compradores futuros.
- ☐ Pide las actas de las juntas de los últimos años. **RECOMENDADO**
Muchas comunidades de la Costa del Sol aprobaron acuerdos sobre el uso turístico entre 2019 y 2024.
- ☐ Averigua cuántos propietarios hay y la cuota de participación de cada piso. **RECOMENDADO**
Las cuotas (coeficientes) están en la escritura de división horizontal. Las necesitas para contar los tres quintos.
- ☐ Ten a mano tu recibo de comunidad actual. **RECOMENDADO**
Te sirve para calcular cuánto supondría una cuota extra de hasta el 20 %: con 90 € al mes, como mucho 18 € más.
- ☐ Si tu piso ya está inscrito como turístico, guarda la resolución con la fecha de inscripción. **SEGÚN TU CASO**
Es lo que demuestra que la actividad empezó antes de cualquier acuerdo que la limite o prohíba.

2. Cómo leer los estatutos

- ☐ Busca «uso turístico», «alquiler vacacional», «actividad de hospedaje» o «cesión temporal a terceros». Si los estatutos prohíben el uso turístico, en Andalucía la vivienda no puede inscribirse en el Registro de Turismo.
- ☐ No confundas una prohibición de «actividades molestas» con una del uso turístico. Una prohibición genérica de actividades molestas no es, por sí sola, una prohibición del uso turístico.
- ☐ Ojo con una prohibición de «actividades económicas» en las viviendas: sí alcanza al alquiler turístico. Lo confirmó el Tribunal Supremo en noviembre de 2023.
- ☐ Mira en la nota simple de la finca cuándo se inscribió la cláusula. Compárala con la fecha de inscripción de tu vivienda: si la licencia es anterior, la prohibición no le afecta (art. 17.12 LPH).
- ☐ Si hay prohibición y quieres alquilar, cuenta con tener que modificar los estatutos. **SEGÚN TU CASO**
Tres quintos de propietarios y cuotas, escritura pública ante notario e inscripción en el Registro de la Propiedad. De dos a seis meses.

3. Cómo leer las actas

- ☐ Distingue un acuerdo de junta de una cláusula de los estatutos. El acuerdo obliga desde que se adopta y puede revertirse en otra junta por la misma mayoría. La cláusula inscrita solo cae modificando los estatutos.
- ☐ Busca acuerdos que limiten o prohíban el uso turístico y anota su fecha. No tienen efectos retroactivos: no afectan a las viviendas que ya estaban en marcha (art. 17.12 LPH).

- ☐ Busca si se acordó una cuota extra o un incremento de gastos para las viviendas turísticas.
Por tres quintos, hasta un 20 % más de gastos comunes (art. 17.12 LPH). Se paga desde el acuerdo, nunca por periodos anteriores.
- ☐ Comprueba la mayoría: tres quintos de los propietarios que sumen tres quintos de las cuotas. **OBLIGATORIO**
Art. 17.12 LPH. Se cuentan personas, no pisos: quien tiene dos pisos cuenta una vez. Hacen falta las dos mayorías a la vez.
- ☐ Cuenta a los ausentes: los que no voten en contra en 30 días desde que reciben el acta suman a favor.
Es una regla de la Ley de Propiedad Horizontal. Por eso el resultado definitivo se sabe un mes después de la junta.

4. El acuerdo que autoriza tu vivienda

Si tu piso no estaba inscrito como turístico antes del 3 de abril de 2025.

- ☐ Consigue la aprobación expresa de la comunidad antes de empezar a alquilar. **OBLIGATORIO**
Art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, desde el 3 de abril de 2025. Sin ella, la comunidad puede exigir el cese inmediato de la actividad.
- ☐ Comprueba que el acta recoge los votos, las cuotas, la vivienda, su titular y el artículo 17.12 LPH. **RECOMENDADO**
Fórmula: «La junta acuerda, por [X] votos favorables que representan [Y] cuotas de participación, autorizar el uso turístico de la vivienda [piso y puerta]...».
- ☐ Pide el certificado del acuerdo al presidente o al administrador. **OBLIGATORIO**
En Andalucía la Junta lo pide entre la documentación de la inscripción. Puede costar de 0 a 60 €, según el administrador.
- ☐ Guarda juntos el acta, el certificado y la convocatoria de la junta. **RECOMENDADO**
El certificado de la comunidad es el documento que más se olvida y el que más problemas da desde 2025.
- ☐ Si sale que no, prepara mejor la propuesta y vuelve a pedirlo en otra junta. **SEGÚN TU CASO**
No hay límite de veces. Lo que no puedes es empezar a alquilar sin el acuerdo. Cómo prepararla: [Cómo pedir el voto](#).

5. Si tu piso ya estaba inscrito antes del 3 de abril de 2025

- ☐ No necesitas pedir el acuerdo: guarda la prueba de tu fecha de inscripción. **SEGÚN TU CASO**
La ley no es retroactiva: una prohibición aprobada después de tu inscripción no te obliga a dejar de alquilar (art. 17.12 LPH).
- ☐ Si cambia el titular (venta, herencia, gestor), que se comunique como cambio de titularidad. **SEGÚN TU CASO**
Así se mantiene la inscripción. Si se da de baja y se vuelve a inscribir desde cero, sí hará falta el acuerdo de la comunidad.
- ☐ Cuenta con que la cuota extra de hasta el 20 % también puede aplicarse a tu vivienda. **SEGÚN TU CASO**
Vale también para las viviendas inscritas antes de 2025, pero solo desde la fecha del acuerdo.

Documento orientativo elaborado a partir de nuestras guías y de fuentes oficiales. No sustituye al asesoramiento profesional. La normativa cambia: comprueba la fecha de revisión.

mipisoturistico.app/descargas/checklist-documentos-de-la-comunidad · Revisado el 6 de octubre de 2026

Fuentes

- Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, artículos 7.2, 7.3 y 17.12 (texto consolidado, BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>
- Tribunal Supremo (CGPJ, noviembre de 2023): las comunidades pueden prohibir los alquileres turísticos; la prohibición de actividades económicas los incluye — <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunal-Supremo/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-establece-que-las-comunidades-de-propietarios-pueden-prohibir-los-alquileres-turisticos-por-mayoria-de-tres-quintos>
- Junta de Andalucía: certificado de la comunidad entre la documentación de la declaración responsable (preguntas frecuentes) — <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticiadesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Consejo Andaluz de Administradores de Fincas: consecuencias de incumplir las nuevas obligaciones (julio 2025) — <https://www.cafincas.org/2025/07/01/el-consejo-andaluz-de-administradores-de-fincas-advierde-a-los-propietarios-de-viviendas-turisticas-de-las-consecuencias-de-incumplir-las-nuevas-obligaciones-tras-el-cambio-de-normativa/>