

VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

REGULACIÓN AUTONÓMICA Y FISCALIDAD

PASO A PASO

**Guía práctica sobre el arrendamiento turístico:
requisitos, especialidades de las CC. AA. y fiscalidad**

EDICIÓN 2025

Incluye formularios



VIVIENDA DE USO TURÍSTICO. REGULACIÓN AUTONÓMICA Y FISCALIDAD

Guía práctica sobre el arrendamiento turístico:
requisitos, especialidades de las CC. AA. y fiscalidad

EDICIÓN 2025

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX 2025

Copyright © 2025

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.

Calle Costa Rica, número 5, 3º B (local comercial)

A Coruña, C.P. 15004

info@colex.es

www.colex.es

I.S.B.N.: 979-13-7011-226-4

Depósito legal: C 1321-2025

SUMARIO

1. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO: CONCEPTO Y REQUISITOS	11
1.1. Diferencias entre arrendamiento de temporada y arrendamiento turístico	12
1.2. Legislación sectorial turística aplicable a los arrendamientos turísticos.	14
2. PROHIBICIONES DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO	17
3. REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS	33
4. ALQUILERES TURÍSTICOS: LEGISLACIÓN AUTONÓMICA	39
4.1. Andalucía	41
4.2. Aragón	48
4.3. Cantabria.	55
4.4. Castilla La Mancha	61
4.5. Castilla y León	68
4.6. Cataluña	75
4.7. Comunitat Valenciana.	82
4.8. Extremadura	92
4.9. Galicia.	99
4.10. Illes Balears	105
4.11. Islas Canarias.	115
4.12. La Rioja	123
4.13. Comunidad de Madrid	130
4.14. Murcia.	137
4.15. Navarra	143
4.16. País Vasco	148
4.17. Principado de Asturias	164
5. FISCALIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS DE USO DE VIVIENDA TURÍSTICA	175

ANEXO. FORMULARIOS

Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Andalucía	185
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Aragón	191
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Cantabria	197
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Castilla-La Mancha	201
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Castilla y León	205
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Cataluña	209
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Comunidad Valenciana	213
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Extremadura	217
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Galicia	221
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Islas Baleares	225
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Islas Canarias	229
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. La Rioja	233
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Comunidad de Madrid	237
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Región de Murcia	241
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Navarra	245
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. País Vasco	249
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico. Principado de Asturias	253

1.

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO: CONCEPTO Y REQUISITOS

Régimen jurídico del contrato de arrendamiento de vivienda para uso turístico

El concepto de vivienda de uso turístico viene definido en el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de la siguiente manera:

«Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley (LAU):
(...)

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».

Los requisitos para que una vivienda se pueda arrendar con fines turísticos son los siguientes:

- Amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.
- Comercializada o promocionada en canales de oferta turística u otro modo de comercialización o promoción.
- Con finalidad lucrativa.
- Sometida a un régimen específico (normativa sectorial turística).

Por otro lado, el apartado 12 del artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, establece el *quorum* legal exigido para la adopción de acuerdos relacionados con el tema que nos ocupa, de manera que:

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

A TENER EN CUENTA. El apartado 12 del art. 17 de la LPH ha sido modificado por la LO 1/2025, de 2 de enero, con entrada en vigor el 03/04/2025.

Así, en un caso de adquisición de una vivienda habilitada como piso turístico con la oportuna autorización administrativa conferida al anterior propietario, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en su sentencia n.º 4/2019, de 24 de enero, ECLI:ES:TSJCAT:2019:428, dispuso que, «(...) si la comunidad ha cambiado los Estatutos prohibiendo para lo sucesivo el destino turístico de los pisos y ha inscrito la limitación en el Registro de la Propiedad, sin exención permanente para alguno de los pisos, el nuevo adquirente no podrá ejercitar dicha actividad, debiendo cesar en la misma si así lo requiere la comunidad».

RESOLUCIONES RELEVANTES

Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Barcelona, n.º 60/2017, de 24 de febrero, ECLI:ES:JCA:2017:845

«A la vista de lo anterior, la única prueba que presenta la administración sobre la realización de la «actividad» sancionada es la existencia de unos anuncios en Internet ofreciendo el alquiler de la vivienda propiedad de los recurrentes.

Pues bien, esta actividad probatoria es manifiestamente insuficiente para poder sancionar en la forma que lo hace la administración. Y es así porque la mera existencia de un anuncio en Internet no acredita el hecho típico es decir la cesión, que debe ser real y efectiva y por un tiempo continuo igual o inferior a 31 días; tampoco acredita la existencia de contraprestación económica; y tampoco acredita la reiteración que debe ser de un mínimo de dos veces en el periodo de un año».

Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Barcelona, n.º 20/2017, de 26 de enero, ECLI:ES:JCA:2017:760

«La ley del derecho a la vivienda, aplicable según el anterior artículo transcrito, establece en su artículo 124.1.i) que son infracciones graves en materia de calidad del parque inmobiliario destinar una vivienda a una actividad económica sin disponer del título habilitante pertinente».

1.1. Diferencias entre arrendamiento de temporada y arrendamiento turístico

Una de las principales diferencias la encontramos en la regulación para ambos tipos de alquiler.

El arrendamiento turístico a nivel estatal no encuentra regulación, son las CC. AA. las que tienen libertad para desarrollar sus propias leyes en esta materia.

El arrendamiento de temporada, por su parte, se regula en la LAU. El apdo. 2 del artículo 3 de la LAU establece *«En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren»*.

En cuanto a la finalidad, es clara la sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca n.º 74/2025, de 6 de febrero, ECLI:ES:APIB:2025:274, que señala en relación con el anterior contrato que:

«(...) el contrato sólo será de «temporada» cuando se destine la finca a residencia temporal, pero nunca si se utiliza para satisfacer la necesidad permanente de la persona; es decir, el concepto es el destino y no el tiempo; ya que si el inmueble se dedica a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario el mismo no puede calificarse de arrendamiento de “temporada”, sea cual sea el plazo que se haya pactado en el contrato; y su duración mínima será la establecida en la LAU para los arrendamientos de vivienda en su artículo 9.

Es cierto que la prueba practicada en el procedimiento es escasa, pero suficiente, a entender de este tribunal, que coincide con el criterio del juzgador a quo, para considerar que la finalidad del contrato era la de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

La parte demandante, que sostiene el carácter temporal del arrendamiento, reconoce que el contrato se prorrogó más allá de la fecha prevista en el contrato y siguió percibiendo la renta no habiéndose remitido requerimiento hasta el 22 de marzo de 2023.

Sin embargo, el elemento principal que muestra la finalidad para la que se concertaba el arrendamiento con la conformidad de ambas partes es el propio contrato. En él, después de designarlo como convenio de utilización del departamento DIRECCION000, se identifica a la parte arrendataria. Se señala como domicilio el propio departamento DIRECCION000. Ello no es sino un reconocimiento por ambas partes de que la finalidad del arrendamiento es destinarlo a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, lo que le convierte en un arrendamiento de vivienda en los términos de la LAU y determina la aplicación de las normas establecidas en el Título II de la Ley y, en particular, las que hacer referencia a su duración».

Así, podemos determinar como **elementos configuradores del arrendamiento de temporada** los siguientes (STS n.º 790/2011, de 4 de abril, ECLI:ES:TS:2011:2145 y sentencia de la AP de Málaga n.º 531/2022, de 27 de septiembre, ECLI:ES:APMA:2022:2113):

- **Elemento negativo:** no constituir la residencia habitual del locatario y no tener vocación de permanencia o de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario.
- **Elemento positivo:** limitación temporal u ocasional de los periodos de ocupación, verificados de manera más o menos discontinua y con una mayor o menor frecuencia pero siempre interrumpidos por la pre-

ferencia otorgada al hogar habitual, único que cubre la necesidad permanente de ocupación, frente a las motivaciones de mera conveniencia comodidad o capricho determinantes del arriendo.

Por su parte, el art. 5 de la LAU en su letra e), excluye del ámbito de aplicación de la LAU, 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.

1.2. Legislación sectorial turística aplicable a los arrendamientos turísticos

- **Andalucía:** Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.
- **Aragón:** Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón y Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.
- **Cantabria:** Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria y Decreto 50/2025, de 24 de julio, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- **Castilla la Mancha:** Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha y Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.
- **Castilla y León:** Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León y Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.
- **Cataluña:** Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña, Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña y Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico.
- **Comunitat Valenciana:** Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico.
- **Extremadura:** Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura y Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- **Galicia:** Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia y Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- **Illes Balears:** Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears y Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.
- **Islas Canarias:** Ley 7/1995, de 6 de abril, de ordenación del turismo de Canarias y Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- **La Rioja:** Ley 2/2001, de 31 de mayo, de turismo de la Rioja y Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.
- **Madrid:** Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid y Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.
- **Murcia:** Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia y Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia.
- **Navarra:** Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo y Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra.
- **País Vasco:** Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo y Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- **Principado de Asturias:** Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo y Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

A TENER EN CUENTA. Respecto a las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla no existe norma específica alguna en relación con las viviendas de uso turístico, por lo que en relación con la actividad turística de alojamiento habrá de estarse a los respectivos reglamentos de turismo:

- Ceuta: Reglamento de Turismo de 30 de noviembre de 2010.
- Melilla: Reglamento de Turismo aprobado por Decreto n.º 351 de 19 de julio de 2010.

PASO A PASO

VIVIENDA DE USO TURÍSTICO. REGULACIÓN AUTONÓMICA Y FISCALIDAD

«Viviendas de uso turístico y su regulación autonómica. Paso a paso» es una guía práctica sobre los arrendamientos de vivienda de uso turístico, donde se ofrece al lector un amplio y detallado análisis de la diferente normativa que rige en cada comunidad autónoma, así como la implicación fiscal que conlleva la explotación de este tipo de viviendas.

Además, en esta obra también se han tenido en cuenta las novedades introducidas en la Ley de Propiedad Horizontal en el ámbito de las viviendas de uso turístico, por la LO 1/2025, de 2 de enero, con entrada en vigor el 3 de abril de 2025, como son la posibilidad de prohibirlas y la necesidad de un acuerdo expreso de la comunidad de propietarios para poder ejercer la actividad de arrendamiento de estas viviendas, entre otras.

Para dotar a la obra de un contenido más práctico se incluye la resolución directa de preguntas frecuentes, análisis jurisprudenciales y formularios de interés.

— NO ES SOLO UN LIBRO. ES UNA EXPERIENCIA 360° —

Esta obra de Colex no es una simple publicación. Es una herramienta de alto valor profesional diseñada para ofrecerte una **experiencia integral**.

Con tu ejemplar, accede a un **ecosistema inteligente de servicios** que van mucho más allá del papel:

- ♦ **Colex Reader:** edición digital completa en app y en la zona privada de Colex.
- ♦ **Colex Audio:** escucha el libro en formato audio mientras trabajas o te desplazas.
- ♦ **Colex Copilot:** interactúa con la inteligencia artificial de Colex para resolver dudas sobre el contenido.

 **Importante:** Los servicios digitales vinculados a este libro serán accesibles **durante un año** desde la compra en la web de Colex o desde la activación del código de forma manual cuando se adquiera en otras plataformas o establecimientos.

Gracias por confiar en Colex

**Seguimos evolucionando, seguimos innovando, seguimos
acompañando a los profesionales del Derecho**



PVP 20,00 €

ISBN: 979-13-7011-226-4



9 791370 112264