ALQUILER TURÍSTICO · DIVULGACIÓN JURÍDICA

La norma aplicable a una estancia de más de 31 días en una vivienda de uso turístico

Qué régimen rige cuando se cruzan la normativa turística autonómica y la ley estatal de arrendamientos

Cada vez es más frecuente que quien gestiona una vivienda de uso turístico reciba una petición de estancia larga: cinco semanas, dos meses, un trimestre. La pregunta que surge entonces es doble. Primero, qué norma prevalece cuando parecen solaparse la regulación turística de la comunidad autónoma y la ley estatal de arrendamientos. Y después, cuál es en concreto el régimen aplicable a esa estancia. Conviene separar las dos cuestiones, porque la respuesta no es la misma.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

El supuesto es sencillo de enunciar. Una vivienda anunciada y gestionada como de uso turístico recibe a un huésped que quiere quedarse más de treinta y un días. ¿Sigue siendo una estancia turística, sujeta a la normativa autonómica, o se ha convertido en un arrendamiento sometido a la ley estatal? Y si las dos normas parecen reclamar el caso, ¿cuál se impone?

Dos planos distintos, no dos normas en pugna

La primera idea que conviene fijar es que aquí no hay, en rigor, dos normas disputándose el mismo terreno. Son dos planos competenciales distintos. El arrendamiento de vivienda es legislación civil, competencia exclusiva del Estado; el turismo es competencia de las comunidades autónomas.[1] La propia Ley de Arrendamientos Urbanos lo reconoce: excluye de su ámbito la cesión de vivienda sometida a un régimen específico derivado de la normativa sectorial turística, y la remite a esa normativa.[2]

Dicho de otro modo: el Estado regula el contrato civil; la comunidad autónoma regula la actividad turística y su control administrativo. Cada uno en su plano. No es, por tanto, un problema de prevalencia de una norma sobre otra, sino de saber en cuál de los dos planos cae la estancia concreta.

Qué norma prevalece

Aun así, conviene responder a la pregunta tal y como suele plantearse, porque la respuesta tiene valor práctico. Sin acudir a los tribunales, ninguna de las dos normas se inaplica por decisión de nadie. Tanto la ley estatal como el reglamento turístico autonómico se presumen válidos y se aplican mientras no los anule quien puede hacerlo: el Tribunal Constitucional, en el caso de las leyes, y la jurisdicción contencioso-administrativa, en el de los reglamentos.

La cláusula de prevalencia del artículo 149.3 de la Constitución, que a veces se invoca, no ofrece el atajo que parece. El Tribunal Constitucional la interpreta de forma restrictiva: solo permite preferir la norma estatal y desplazar la autonómica al aplicador administrativo, y en el supuesto estrecho de que la norma autonómica reproduzca la legislación básica estatal que después se modifica.[3] El juez ordinario, con carácter general, no puede inaplicar la ley autonómica; si duda de su validez, debe plantear la cuestión de inconstitucionalidad. De manera que la prevalencia no sirve para que el gestor, el arrendador o el propio huésped elijan la norma que les conviene.

Dónde pone cada norma la frontera temporal

La clave del supuesto está en que ambas normas fijan un umbral temporal, y no coinciden. En el plano turístico, varias comunidades excluyen las estancias largas de su concepto de vivienda de uso turístico. Andalucía, por ejemplo, excluye las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses continuados por una misma persona, que remite directamente a la Ley de Arrendamientos Urbanos.[4]

En el plano civil, la reforma estatal de 2026 sustituyó el antiguo arrendamiento de temporada por la figura de la vivienda temporal, que exige una causa de desplazamiento real y acreditada, una duración superior a treinta y un días y, con carácter general, no mayor de doce meses, con recalificación a vivienda habitual si se incumplen esas condiciones.[5]

> *El umbral de los treinta y un días no convierte por sí solo una estancia turística en un arrendamiento. Lo que la clasifica es la finalidad real del alojamiento.*

Cuál es, entonces, el régimen aplicable

Con esos datos, la estancia de más de treinta y un días puede resolverse sin demasiada dificultad, siempre que se atienda a lo que de verdad importa, que es la finalidad.

Si la estancia conserva una finalidad turística —alojamiento vacacional o de ocio, comercializado por canales turísticos, sin una necesidad de vivienda detrás— y se mantiene dentro del límite de duración que la comunidad autónoma admite para la vivienda de uso turístico, seguirá siendo una estancia turística, regida por la normativa sectorial. Así ocurriría, por ejemplo, con una estancia de cuarenta y cinco días en Andalucía, que no supera los dos meses.

Si, por el contrario, la estancia responde a una necesidad temporal de vivienda —un traslado por trabajo o estudios, con desplazamiento del domicilio habitual—, o bien supera el umbral que la comunidad autónoma fija para la actividad turística, abandona el plano turístico y entra en el de la Ley de Arrendamientos Urbanos como vivienda temporal. Y ahí rigen las exigencias estatales: la causa acreditada, la horquilla de duración y el riesgo de recalificación a vivienda habitual.

Por qué conviene acertar con la calificación

No es una cuestión de etiquetas. Cada régimen arrastra consecuencias distintas. Si la estancia es turística, el alojamiento necesita el título habilitante turístico —licencia, declaración responsable o registro, según la comunidad— y queda sujeto al régimen sancionador turístico, pero el contrato no arrastra las prórrogas de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Si es vivienda temporal, hay que documentar la causa del desplazamiento, respetar la horquilla de duración y asumir que, sin esa causa o superados los plazos, el contrato puede convertirse en uno de vivienda habitual.

El error de calificación tiene, además, una doble cara desagradable: una estancia tratada como turística cuando era residencial puede acabar recalificada como vivienda habitual, con prórrogas no queridas; y una estancia residencial explotada sin el título turístico correspondiente puede dar lugar a sanción administrativa. La frontera no se elige; se constata.

Pautas de actuación

De todo ello se extrae una guía razonable. Determine y documente la finalidad real de la estancia antes de firmar nada, porque es lo que decide el régimen. Compruebe el umbral de duración que su comunidad autónoma aplica a la vivienda de uso turístico, que varía de una a otra. Si la estancia es turística y cabe en ese umbral, cumpla la normativa turística. Si responde a una necesidad temporal de vivienda o excede el umbral, prepare un contrato de vivienda temporal conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, con la causa expresada y acreditada. Y no confíe la solución a la etiqueta que resulte más cómoda, porque la doble exposición —sanción turística y régimen civil— no se evita nombrando las cosas de otra manera.

Una cautela final

Conviene recordar que la reforma estatal de 2026 se aprobó por real decreto-ley y está pendiente de convalidación, de modo que su vigencia y redacción deben verificarse antes de apoyarse en ellas. Y que los umbrales temporales de la normativa turística autonómica están en revisión en varias comunidades, por lo que el aplicable a cada caso hay que comprobarlo en cada momento. Con esas cautelas, la regla de fondo se mantiene: más que preguntarse qué norma prevalece, conviene determinar en qué plano cae la estancia, y ese plano lo fija la finalidad real, no la duración por sí sola.

NOTAS

1. Artículo 149.1.8.ª de la Constitución (legislación civil, competencia exclusiva del Estado) y artículo 148.1.18.ª (promoción y ordenación del turismo, competencia asumible por las comunidades autónomas).
2. Artículo 5, letra e), de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo: exclusión de la cesión temporal de vivienda sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística.
3. Cláusula de prevalencia del artículo 149.3 de la Constitución, interpretada por las SSTC 102/2016, de 25 de mayo; 116/2016 y 127/2016, de 7 de julio; con los límites fijados en la STC 1/2017, de 16 de enero (el juez ordinario debe plantear la cuestión de inconstitucionalidad).
4. Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de la Junta de Andalucía, de las viviendas con fines turísticos: quedan excluidas «las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria», que se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos.
5. Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre (BOE de 7 de octubre de 2026), que reforma la Ley de Arrendamientos Urbanos e introduce la figura de la vivienda temporal. Norma pendiente de convalidación; procede verificar su vigencia y redacción.