DERECHO TURÍSTICO · CANARIAS · DIVULGACIÓN JURÍDICA

La ventana de los quince días

La vivienda de uso turístico ocasional que ha introducido la Ley 7/2026 en Canarias

Entre las veinticinco modificaciones que la Ley 7/2026 ha introducido en la ley canaria del uso turístico de viviendas hay una que ha pasado casi inadvertida y que, sin embargo, abre la única puerta que el sistema deja abierta: quince días de alojamiento turístico al año sin dejar de ser vivienda residencial.

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

Hay una regla que gobierna toda la ordenación canaria del alojamiento y conviene tenerla presente antes de seguir leyendo: una vivienda es residencial o es turística, pero no las dos cosas.

El artículo 3.3 de la Ley 6/2025 lo dice sin rodeos —la calificación residencial de una parcela «no habilita el uso en ninguna modalidad de alojamiento turístico»— y el artículo 4.4.d) va más lejos: prohíbe al propio planeamiento permitir «indistintamente ambos usos, turístico y residencial, dentro de una misma parcela».[1]

A ese principio, el legislador acaba de abrirle una rendija. Una sola, y de quince días.

¿Qué es la vivienda de uso turístico ocasional?

La Ley 7/2026 ha añadido un párrafo cuarto al artículo 4.2 de la Ley 6/2025.[2] Conforme a él, los instrumentos complementarios de ordenación urbanística podrán habilitar, sin que operen los porcentajes de reserva del 90 % —80 % en las islas verdes—, «el uso turístico de viviendas por un período máximo de 15 días al año», para atender incrementos temporales de demanda por fiestas declaradas de interés turístico o por eventos de especial relevancia cultural, social o deportiva.

Y añade la frase que lo cambia todo: esa prestación ocasional «no tendrá la consideración de actividad clasificada ni le serán aplicables las disposiciones sobre el uso de hospedaje, siendo suficiente la calificación del suelo como uso residencial para su implementación».

El nuevo artículo 9.3 lo remacha desde el otro lado: a estas viviendas no les resulta aplicable el cambio de uso urbanístico de residencial a turístico, «las cuales conservarán el uso residencial».

> *«Es, hoy por hoy, el único supuesto en que una misma vivienda puede prestar alojamiento turístico legítimo sin dejar de ser residencial.»*
>
> ARTS. 4.2, PÁRR. 4.º, Y 9.3 DE LA LEY 6/2025

¿Por qué importa tanto una excepción tan pequeña?

Porque hasta ahora la única forma de alojar turistas era pedir la habilitación turística, y pedirla tiene un precio que no siempre se ve: la inscripción en el Registro General Turístico vale como comunicación previa del cambio de uso urbanístico, de residencial a turístico.[3] No se añade un uso; se sustituye uno por otro. Con sus consecuencias catastrales, sus tasas y su vuelta atrás nada sencilla.

El uso ocasional no sustituye nada. La vivienda sigue siendo vivienda el 1 de enero y el 31 de diciembre. Simplemente, quince días del calendario se comportan de otra manera.

¿Qué eventos sirven, y cuáles no?

Aquí conviene ser preciso, porque el criterio no es la importancia sino la *declaración*. Sirven las fiestas declaradas de interés turístico de Canarias, de interés turístico nacional o internacional. Y sirven las actividades de interés general, eventos, acontecimientos o competiciones de especial relevancia cultural, social o deportiva, categoría que el propio precepto acota con cuatro criterios: los acontecimientos del artículo 146.3 de la Ley General de Comunicación Audiovisual; los declarados expresamente como tales por las autoridades competentes; los que acrediten relevancia mediante subvenciones públicas, premios o reconocimientos; y las competiciones oficiales de ámbito nacional o internacional organizadas por federaciones inscritas en los registros de entidades deportivas.

Dicho de otro modo: la romería del pueblo, por concurrida que sea, no basta si nadie la ha declarado nada. Antes de contar con los quince días hay que comprobar el papel que sostiene el evento.

¿Qué hay que presentar? Y, sobre todo, qué no

El nuevo artículo 7.8 exige declaración responsable previa con el mismo contenido del artículo 7, indicando además la distribución de los plazos de comercialización durante el año —que no pueden superar los quince días— y el evento en que se fundamenta.

Lo interesante es lo que el precepto excluye: el párrafo segundo de la letra a) del apartado 4 y *todo* el apartado 7. Es decir, decae la regla de una sola vivienda por referencia catastral y decae el anexo documental completo: la memoria técnica con planos, alzados y geolocalización; la certificación de la comunidad de propietarios; y la cédula urbanística acreditativa de la habilitación por el planeamiento.

Es una simplificación considerable. Adviértase, no obstante, la asimetría: se dispensa de *acreditar* documentalmente la habilitación urbanística, pero no de que *exista*. Lo que se ahorra es papel, no requisito.

Entonces, ¿puedo usarla ya?

Casi con seguridad, todavía no. Y esta es la parte que conviene decir con claridad.

La figura no opera por sí sola: son «los instrumentos complementarios de ordenación urbanística» los que «podrán habilitar» ese uso. Hace falta, por tanto, que el ayuntamiento apruebe una ordenanza provisional o instrumento equivalente que lo prevea. Tratándose de una previsión en vigor desde el 15 de agosto de 2026, no me consta que exista todavía ninguno.

La ventana está abierta en el Boletín Oficial. En los municipios, de momento, sigue sin picaporte.

Dos cabos sueltos que conviene conocer

El primero es un descuido de técnica legislativa: el artículo 7.8 se remite al «párrafo cuarto» del artículo 4.2, mientras que el artículo 9.3 habla del «párrafo tercero». La figura es la misma. Conviene dejar constancia expresa de la interpretación seguida en cualquier declaración que se presente.

El segundo es una cuestión abierta y de interés práctico inmediato: si la ley dispensa de aportar la certificación de la comunidad de propietarios, ¿queda el título constitutivo sin efecto para estos quince días? A mi juicio, no: una cosa es el documento que la Administración exige y otra la eficacia civil de los estatutos frente al comunero. Pero es un extremo no resuelto, que un juzgado tendrá que aclarar.

Qué haría yo hoy

Tres gestiones, por este orden. Preguntar en el ayuntamiento si hay instrumento complementario aprobado o en tramitación, y pedirlo por escrito. Identificar el evento concreto y localizar su declaración. Y revisar los estatutos de la comunidad antes de contar con nada.

La figura es pequeña, pero es la única de su clase. Y suele ocurrir que las excepciones estrechas terminen siendo las más valiosas, precisamente porque casi nadie llega a tiempo de usarlas.

NOTAS

1. Artículos 3.3 y 4.4.d) de la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas* (BOC núm. 246, de 12 de diciembre de 2025). Adviértase que el artículo 4.5 excluye la aplicación del apartado 4 del artículo 4 —salvo sus letras g) y h)— en El Hierro, La Gomera y La Palma, donde prevalece la Ley 14/2019, de 25 de abril.
2. El párrafo cuarto del artículo 4.2, el apartado 8 del artículo 7 y el apartado 3 del artículo 9 de la Ley 6/2025 han sido introducidos, respectivamente, por los apartados trece, catorce y quince de la disposición final undécima de la *Ley 7/2026, de 31 de julio, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas* (BOC núm. 163, de 14 de agosto de 2026), en vigor desde el 15 de agosto de 2026 conforme a su disposición final decimotercera.
3. Artículo 9.1 de la Ley 6/2025: la notificación por el cabildo de la inscripción en el Registro General Turístico al ayuntamiento «implicará tener por realizada la comunicación previa relativa al cambio de uso urbanístico de la vivienda, de residencial a turístico». El artículo 9.2 traslada al ayuntamiento la comunicación a las compañías suministradoras y la aplicación de las tasas del uso turístico «que ha sustituido al uso residencial».