DERECHO TURÍSTICO · CANARIAS · DIVULGACIÓN JURÍDICA

Lo que ahora tiene que estar escrito

El contrato de arrendamiento de temporada en Canarias tras la Ley 7/2026

Los nuevos artículos 11 y 12 de la Ley canaria 6/2025 no prohíben el arrendamiento de temporada: invierten la carga de dejar constancia. Desde el 15 de agosto de 2026, en las estancias de 31 días o menos, la causa que no figura en el contrato es, a efectos legales, una causa que no existe.

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

Una enfermera viene tres semanas a cubrir una baja en el hospital. Le alquilas el apartamento. Contrato de temporada, causa real, todo en orden.

Desde el 15 de agosto de 2026, ese mismo contrato puede ser tratado en Canarias como arrendamiento turístico. No porque haya cambiado lo que ocurre dentro de la vivienda. Porque ha cambiado lo que tiene que constar en el papel.

¿Qué ha cambiado exactamente?

La Ley 7/2026, de 31 de julio, ha añadido dos artículos nuevos —el 11 y el 12— a la ley canaria de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas.[1] Son dos preceptos breves de consecuencias largas.

El **artículo 11** establece una presunción: se presume actividad turística la comercialización de estancias de corta duración cuando se anuncia la vivienda en un canal de oferta turística, o cuando se aloja por período continuo igual o inferior a 31 días, «una o más veces dentro del mismo año».

El **artículo 12** explica cómo se destruye esa presunción. Y ahí está la novedad que conviene leer despacio.

¿Por qué 31 días, y no cualquier otra cifra?

Porque el legislador canario necesitaba una frontera objetiva, y ha elegido esa. Lo importante, sin embargo, no es tanto el número como el inciso que lo acompaña: basta **una sola vez al año** para cruzarla. No hay tolerancia por número de estancias.

Piénsalo con un caso de andar por casa. Tienes la vivienda alquilada todo el año a un inquilino estable. En agosto, entre uno y otro, la cedes dieciocho días a un investigador que viene a un congreso. Ese año, esa vivienda ha entrado en el supuesto del artículo 11.

¿Basta con que la causa sea verdadera?

No. Y esta es, a mi juicio, la clave práctica de toda la reforma.

El artículo 12.2 impone al arrendador un deber que antes no existía: **requerir previamente** al arrendatario la información sobre la motivación que justifica su necesidad de alojamiento provisional y su conexión con la duración prevista, y **hacerla constar expresamente en el contrato**.

El 12.3 anuda a la omisión dos consecuencias distintas. Si no se requiere la información, «se entenderá que no concurren dichas circunstancias». Y si las circunstancias no se encuentran debidamente especificadas en el contrato de arrendamiento, este «tendrá consideración de arrendamiento de naturaleza turística».

Conviene fijarse en un detalle que suele pasar desapercibido. El artículo 11.1 empieza diciendo «salvo prueba en contrario». El segundo inciso del artículo 12.3 no dice nada parecido.

> *«La constancia de la motivación en el contrato no funciona como un medio de prueba entre otros. Funciona como requisito.»*
>
> ARTS. 11.1 Y 12.3 DE LA LEY 6/2025

Dicho en román paladino: la enfermera puede venir de verdad, con su nombramiento en la mano, y el contrato seguirá siendo defectuoso si la causa no está escrita dentro de él.

¿Y si nunca anuncio la vivienda en un portal?

Mejor, pero no es suficiente. Las dos presunciones del artículo 11 son **alternativas, no acumulativas**. Basta una. El anuncio la activa con independencia de la duración; la duración la activa con independencia de dónde se haya anunciado.

De modo que quien alquila por el boca a boca, sin aparecer en ningún portal, sigue teniendo que documentar la causa si la estancia baja de los 31 días.

¿Qué sanción tiene el defecto de forma?

La Ley de Ordenación del Turismo de Canarias tipifica ahora dos infracciones nuevas.[2] Es **grave**, de 1.501 a 30.000 euros, suscribir el contrato de 31 días o menos sin hacer constar en él la motivación y su conexión con la duración prevista. Y es **leve**, hasta 1.500 euros, no haber requerido previamente esa información al arrendatario.

Son infracciones autónomas. Sancionan el defecto documental, no el fraude. Aquí tener razón no exime: si la causa era cierta pero no consta, la infracción se ha cometido igual.

¿Qué conviene hacer antes de la próxima firma?

Cuatro cosas, y ninguna es cara.

Primera. Un requerimiento previo, por escrito y fechado, en el que se pregunte al futuro arrendatario por el motivo de su alojamiento provisional. Fechado, insisto: el artículo 12.2 dice «previamente».

Segunda. Una cláusula de motivación que no se limite a decir «por motivos laborales». Debe explicar el motivo *y su conexión con la duración pactada*: tres semanas porque la sustitución dura tres semanas.

Tercera. Un anexo con el documento que sostiene la causa —nombramiento, matrícula, parte médico, licencia de obra—, con la advertencia de protección de datos que corresponda.

Cuarta. Conservarlo. Las infracciones graves prescriben a los dos años; las leves, al año.[3] Un archivo ordenado por vivienda y por ejercicio vale más que cualquier alegación posterior.

Y una revisión adicional que suele olvidarse: **dónde se anuncia la vivienda**. Un anuncio antiguo, olvidado en un portal turístico, puede activar la presunción por sí solo.

Una advertencia final, para no exagerar

Nada de esto prohíbe el arrendamiento de temporada en Canarias. Conviene decirlo con claridad, porque estos días circula lo contrario.

Lo que hace la ley es más sutil, y por eso mismo más incómodo: traslada al arrendador la carga de dejar constancia. El contrato deja de ser sólo el reflejo del acuerdo y pasa a ser, además, la prueba de su causa.

Quien redacte pensando en eso seguirá arrendando con normalidad. Quien siga usando el modelo de siempre descubrirá el problema cuando ya no tenga arreglo. Porque en un contrato firmado no se puede escribir hacia atrás.

NOTAS

1. 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 el 15 de agosto de 2026 conforme a su disposición final decimotercera. Los artículos 11 y 12 se introducen en 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) por los apartados dieciséis y diecisiete de su disposición final undécima.
2. Artículos 76.24 y 77.12 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, introducidos por la disposición final tercera de la Ley 6/2025 en la redacción dada por el apartado veinticinco de la disposición final undécima de la Ley 7/2026. Las cuantías resultan del artículo 79.2 de la misma ley.
3. Artículo 74 de la Ley 7/1995, que fija en tres, dos y un año la prescripción de las infracciones muy graves, graves y leves, respectivamente, computados desde el día de su comisión. En El Hierro, La Gomera y La Palma debe estarse, además, a la prevalencia de la Ley 14/2019, de 25 de abril (arts. 3.4 y 4.5 de la Ley 6/2025).