DERECHO TURÍSTICO · CANARIAS · DIVULGACIÓN JURÍDICA

Tres regímenes y una puerta de ida

Qué puede y qué no puede hacer con su vivienda quien ya la tiene inscrita como turística

La reforma de agosto de 2026 ha puesto el foco en los contratos de temporada. Pero el riesgo mayor no está ahí: está en las viviendas que ya son turísticas, donde lo que se juega no es una multa, sino el propio título que permite explotarlas.

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

Tienes un apartamento en la costa. Funciona de mayo a octubre y el resto del año está cerrado.

Un profesor visitante te pide alquilarlo cuatro meses, de noviembre a febrero. Contrato de temporada, causa real, ingresos que de otro modo no habría.

En Canarias, no puedes. Y el motivo es más serio de lo que parece.

¿Qué cambió el día que inscribiste la vivienda?

Cambió su uso urbanístico.

El artículo 9.1 de la Ley 6/2025 dispone que la notificación de la inscripción al ayuntamiento «implicará tener por realizada la comunicación previa relativa al cambio de uso urbanístico de la vivienda, de residencial a turístico».[1]

Conviene leerlo despacio, porque no dice lo que muchos creen que dice.

La habilitación turística no *añade* un uso: *sustituye* uno por otro. Tanto es así que el apartado siguiente encarga al ayuntamiento aplicar las tasas del uso turístico «que ha sustituido al uso residencial».

Desde ese día, urbanísticamente, ya no tienes una vivienda. Tienes un establecimiento turístico de alojamiento.

¿No puedo alternar, si la casa es mía?

Es tuya, pero la propiedad no decide el uso. Lo decide el planeamiento.

El sistema canario descansa en el principio de especialización de usos: el artículo 4.4.d) prohíbe al planeamiento establecer determinaciones que permitan «indistintamente ambos usos, turístico y residencial, dentro de una misma parcela».[2]

Y hay un tipo sancionador escrito para este caso exacto. El artículo 75.14 castiga como infracción **muy grave** destinar «un establecimiento turístico de alojamiento a otros usos»: de 30.001 a 300.000 euros.[3]

Un detalle que suele pasarse por alto: antes ese artículo decía «a usos *residenciales*». La Ley 6/2025 lo cambió por «a *otros* usos».

No es una corrección de estilo. Es una ampliación del tipo.

¿Y si estoy en uso turístico consolidado?

Entonces la consecuencia deja de ser una multa.

La disposición transitoria primera establece que la vivienda «no será susceptible de ningún uso residencial ni habitacional, ni por parte de quien sea propietario». Y que el incumplimiento «supondrá la renuncia expresa» a la consolidación, quedando «extinguido el derecho».

> *«No es una sanción: es la pérdida del propio título. No prescribe como las infracciones ni se gradúa.»*
>
> DT PRIMERA, APARTADO 2, DE LA LEY 6/2025

Fíjate en la amplitud de la fórmula. No dice «arrendamiento»: dice *ningún uso residencial ni habitacional*. E incluye al propio dueño.

Pasar tú la Nochebuena en tu propia casa entra, literalmente, en esa frase.

Y conviene recordar que la consolidación es el título más valioso del sistema: no está sujeto a la limitación temporal del artículo 10 y resiste al nuevo planeamiento. Es, a la vez, el más frágil.

¿Cuánto me dura el título?

Depende del régimen.

En el **ordinario**, cinco años; diez en El Hierro, La Gomera y La Palma y en los municipios de reto demográfico.

En el **transitorio** —las viviendas del Decreto 113/2015 que no optaron o no pudieron optar por la consolidación—, cinco años para seguir «en los términos en los que venían haciéndolo», prorrogables excepcionalmente hasta un máximo de diez.[4]

Esa expresión es de contención, no de ampliación: conserva lo que había, no autoriza lo que antes no cabía.

¿Cómo se sale bien?

Por la puerta. Y hay dos.

La **renuncia voluntaria**, si estás en consolidado: permite renunciar «en cualquier momento al uso turístico de la vivienda, recuperando el uso residencial y habitacional», mediante comunicación de cambio de uso al ayuntamiento.

Y la **baja**, si se agota el plazo del título: su notificación al ayuntamiento vale como comunicación previa de cambio de uso, «en este caso de uso turístico a residencial».

¿Y cómo se vuelve?

Esta es la pregunta que casi nadie hace a tiempo.

El artículo 10.2 condiciona seguir comercializando a que se cumplan «todos los requisitos determinados legal o reglamentariamente y vigentes *en ese momento*»: que la zona siga siendo apta por el planeamiento, que no esté declarada zona de mercado residencial tensionado y que el ayuntamiento certifique favorablemente.

La salida está regulada. El retorno, no garantizado.

Quien sale, sale con lo puesto. Y vuelve, si vuelve, con las reglas que haya entonces.

¿Qué fecha conviene apuntar?

El **31 de julio de 2027**.

Es el plazo que abre la nueva disposición transitoria décima para presentar la comunicación previa de actividades clasificadas, si en su día no se presentó. Quien no lo haga deberá cesar «de manera inmediata», y su declaración responsable de uso turístico consolidado se extingue automáticamente.[5]

Es una tercera causa de extinción del título. Y la única que corre sola, sin que nadie haga nada.

¿Por dónde empiezo?

Por saber en qué régimen estás. Muchos titulares no lo saben con certeza, y de ahí depende todo lo demás.

Después, comprobar si consta presentada la comunicación previa de actividades clasificadas.

Y, si alguna vez piensas cerrar la explotación una temporada larga, consúltalo antes: un año de inactividad continuada también extingue la consolidación.

En una vivienda turística canaria, el error caro no se paga en euros. Se paga en título.

NOTAS

1. Artículos 9.1 y 9.2 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).
2. Artículo 4.4.d) de la Ley 6/2025. Su artículo 4.5 excluye la aplicación del apartado 4 —salvo las letras g) y h)— en El Hierro, La Gomera y La Palma, donde prevalece la Ley 14/2019, de 25 de abril, cuyo texto no se examina aquí.
3. Artículo 75.14 de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, en la redacción dada por el apartado Cuatro de la disposición final tercera de la Ley 6/2025; las cuantías, en su artículo 79.2. Véase también el artículo 8.4 de la Ley 6/2025, que considera dato esencial el relativo al régimen urbanístico y permite imponer la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de hasta tres años.
4. Artículos 10.1 a 10.3 y disposición transitoria segunda, apartados 1 y 2, de la Ley 6/2025. La solicitud de prórroga debe presentarse en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de la ley y su silencio, transcurridos seis meses, es desestimatorio. La renuncia voluntaria, en el apartado 10 de la disposición transitoria primera; el cese por no ejercicio continuado superior a un año, en su apartado 11.
5. Disposición transitoria décima de la Ley 6/2025, apartados 1 y 4, introducida por el apartado veintitrés de la disposición final undécima de la *Ley 7/2026, de 31 de julio* (BOC núm. 163, de 14 de agosto de 2026).