

ALQUILERES TURÍSTICOS Y DE TEMPORADA

A partir del próximo 1 de julio de 2025, será obligatorio haber registrado ya todas las viviendas destinadas al alquiler turístico en el Registro Único de Arrendamientos, ya sean viviendas completas o por habitaciones, siempre que su comercialización se vaya a realizar a través de plataformas en línea de alquiler. La obtención del correspondiente número de registro se realizará a través de los Registros de la Propiedad.

Alquiler Turístico		Alquiler de Temporada
Estancias de ocio, vacaciones o recreo	Finalidad	Estancias temporales por trabajo, estudios, etc
Corta (días/semanas)	Duración	Variable (semanas/meses), no permanente
Normativa turística autonómica y estatal	Normativa aplicable	Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), art. 3.2
Sí, en el registro turístico autonómico	Requiere registro/licencia	No



Alquiler Turístico		Alquiler de Temporada
Sí (desde abril de 2025)	Requiere autorización de la comunidad	No
En plataformas tipo Airbnb, Booking	Publicidad	No necesariamente
Puede incluir limpieza, ropa de cama, etc.	Servicios incluidos	No incluye servicios hoteleros
Actividad económica (IVA e IRPF como autónomo)	Fiscalidad	IRPF como rendimiento del capital inmobiliario

Desde el 3 de abril de 2025, se establece lo siguiente:

- Todo nuevo alquiler turístico en régimen de propiedad horizontal deberá contar con la autorización expresa de la comunidad de propietarios.
 - La autorización debe ser aprobada por una mayoría de 3/5 partes del total de propietarios y cuotas de participación.
- Sin esta autorización, no se podrá registrar la vivienda como alojamiento turístico ante la administración autonómica.
- Las comunidades de propietarios pueden limitar, condicionar o prohibir el alquiler turístico sin necesidad de modificar los estatutos.
- La autorización se solicita mediante acuerdo en junta, y debe quedar recogida en el acta correspondiente.





**PARA CUALQUIER DUDA
O CONSULTA
PERSONALIZADA,
ESTAMOS A SU
DISPOSICIÓN EN EL
DESPACHO**

CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO

- El alquiler turístico sin autorización comunitaria puede ser considerado actividad no permitida, y el propietario puede enfrentarse a acciones legales por parte de la comunidad.
- También podrían imponerse sanciones administrativas por parte de la Junta de Andalucía si se alquila sin la inscripción correspondiente.

RECOMENDACIONES PARA LOS PROPIETARIOS

- Antes de iniciar cualquier actividad de alquiler turístico, comprobar la viabilidad legal.
- En caso de estar interesado, solicitar la inclusión del punto en el orden del día de la próxima junta de propietarios, para someterlo a votación.
- Si se desea alquilar por motivos de temporada no vacacional, se recomienda formalizar un contrato de alquiler de temporada conforme a la LAU y explicitar el motivo de la estancia.



Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas