

Alquiler de viviendas de uso turístico: qué debes saber

Al reservar una vivienda para una estancia corta, es importante conocer qué condiciones se aplican y qué derechos tienes como persona usuaria.

Este tipo de alquiler tiene características distintas al alquiler de vivienda habitual y está sujeto a requisitos específicos.

Idea clave

Las viviendas de uso turístico deben cumplir requisitos legales y ofrecer información clara, lo que te permite alquilar con mayor seguridad.

Qué es una vivienda de uso turístico

Se trata de una vivienda amueblada y equipada que **se alquila por un periodo corto, con finalidad turística** y a cambio de un precio.

Se considera estancia de corta duración aquella que no tiene carácter permanente ni constituye residencia habitual, y que suele estar vinculada a viajes, vacaciones o desplazamientos temporales.

No existe un plazo fijo único para definirla, pero lo relevante es que la vivienda no se utiliza como domicilio estable, lo que la diferencia del alquiler de vivienda habitual.

Además, cuando se indica que la vivienda está amueblada y equipada, debe entenderse que dispone de los elementos necesarios para el número de personas que se alojan.

Qué debes comprobar antes de reservar

Antes de contratar, conviene verificar algunos aspectos básicos:

- Que la vivienda esté legalmente registrada o autorizada
 - Que el anuncio incluya el precio final y los servicios incluidos
-

- Que la descripción coincida con la realidad (ubicación, equipamiento, capacidad)
 - Que se indiquen las normas de uso y convivencia
-

También es importante revisar las condiciones de la reserva, especialmente en relación con posibles cancelaciones. Antes de confirmar, conviene comprobar:

- Los plazos de cancelación
 - Las posibles penalizaciones
 - Las condiciones de reembolso
-

Por otro lado, debes tener en cuenta que no todas las viviendas pueden destinarse legalmente a uso turístico. Para ofrecer este tipo de alojamiento, deben cumplir determinados requisitos, como:

- Estar registradas y cumplir condiciones de calidad y seguridad
 - Contar, en su caso, con la autorización de la comunidad de propietarios
 - Disponer de la licencia o habilitación exigida por el Ayuntamiento
-

Cumplir estas condiciones influye directamente en la seguridad y garantías del alojamiento que alquilas.

Precio, fianza y gastos

El **precio** de la estancia se fija libremente, pero debe informarse de forma clara antes de realizar la reserva.

Además del precio, es importante conocer si existen otros importes asociados al alojamiento.

En relación con los **gastos**:

- Los consumos (agua, luz, gas) suelen estar incluidos en el precio, salvo que se indique lo contrario
-

- No es habitual que la persona usuaria asuma gastos de comunidad o impuestos del inmueble
- Pueden existir gastos adicionales, como limpieza o servicios extra, que deben indicarse previamente

En muchos casos también se solicita una **fianza** o depósito como garantía:

- Su importe y condiciones deben informarse antes de contratar
- Puede retenerse si se producen daños o incumplimiento de las normas de uso
- Debe devolverse en el plazo establecido si no hay incidencias

Toda la información económica debe ser clara, previa a la reserva y fácil de comprender

¿Se puede cancelar o desistir el contrato?

A diferencia de otros contratos, en el alquiler de viviendas turísticas no siempre existe un derecho de desistimiento de 14 días, incluso cuando la reserva se realiza por internet.

Esto se debe a que la normativa de consumo excluye este derecho en los servicios de alojamiento contratados para fechas concretas. Por ello, las condiciones de cancelación dependen de:

- Lo que establezca la empresa o persona que alquila la vivienda
- Las condiciones de la plataforma utilizada

Antes de confirmar la reserva, conviene revisar:

- Los plazos de cancelación
- Las posibles penalizaciones
- Las condiciones de reembolso

Problemas y reclamaciones

Durante la estancia, la vivienda debe mantener las condiciones ofrecidas:

- Equipamiento básico en buen estado
 - Servicios incluidos disponibles
 - Condiciones adecuadas de habitabilidad
-

Además, debes respetar las normas de uso, especialmente en edificios residenciales. Si surge algún problema:

- Debes dirigirte en primer lugar a la persona propietaria, empresa gestora o plataforma
- Conviene conservar pruebas (reserva, anuncios, fotos, comunicaciones)

Puedes reclamar si, por ejemplo:

- La vivienda no coincide con lo anunciado
- Se producen incumplimientos en el servicio
- Existen cargos no informados previamente

Si no se resuelve, puedes acudir a los servicios de consumo.

Ejemplo práctico

Reservas una vivienda turística a través de una plataforma online.

Al llegar, compruebas que no tiene el equipamiento anunciado y te solicitan un pago adicional que no aparecía en la reserva.

En este caso, puedes reclamar, ya que la información previa forma parte de las condiciones del contrato.

Conviene tener en cuenta

- El alquiler turístico es diferente al alquiler de vivienda habitual
- El precio y los gastos deben informarse antes de reservar
- No existe un derecho general de desistimiento de 14 días
- La vivienda debe cumplir lo anunciado
- Es recomendable conservar toda la documentación

Preguntas frecuentes

¿Están incluidos los suministros en el precio?

Habitualmente sí, pero conviene comprobarlo antes de reservar.

¿Pueden cobrar gastos adicionales?

Solo si se han informado previamente, como limpieza o fianza.

¿Tengo derecho a cancelar la reserva?

Depende de las condiciones del contrato o de la plataforma. No existe un derecho general de desistimiento.

¿Cómo sé si la vivienda es legal?

Debe estar registrada o autorizada y cumplir la normativa aplicable. Esta información suele aparecer en el anuncio.

¿Qué puedo hacer si el alojamiento no es como el anunciado?

Puedes reclamar, ya que la información publicitada es vinculante.

Normativa de aplicación

- [Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.](#)
 - [Decreto 27/2026, de 25 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.](#)
 - [Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal](#)
 - [Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid](#)
 - [Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias](#)
-

Temas relacionados

- Alquiler de vivienda
- Alquiler de temporada
- Reclamaciones en consumo

Cierre

Revisar las condiciones antes de reservar y conocer tus derechos te permite disfrutar de una estancia segura y sin sorpresas.

Fecha de publicación: mayo de 2026.
