



NUEVAS RESTRICCIONES LEGALES EN LOS ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN



**ALEJANDRO
FUENTES-LOJO RIUS.**
ABOGADO

Durante el pasado año 2025 se han aprobado varias medidas legales dirigidas a restringir, fiscalizar y limitar la actividad de arrendamiento de viviendas por temporada y de uso turístico, consistentes en la obligatoriedad de inscribir en el nuevo Registro Único de Arrendamientos los inmuebles destinados al arrendamiento de corta duración que se comercialicen en plataformas en línea de alquiler (Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre) y en el nuevo requisito legal de contar con autorización previa de la comunidad de propietarios -y por una mayoría cualificada de 3/5 de propietarios y cuotas de participación- para la implantación de la actividad de vivienda de uso turístico en edificios plurifamiliares divididos en propiedad horizontal (art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Pero estas recientes medidas legales para restringir el alquiler de corta duración no terminan aquí.

Es previsible que durante el presente año se aprueben nuevas limitaciones regulatorias de gran calado jurídico en los arrendamientos de vivienda por temporada, contenidas en la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de arrendamiento temporales y alquiler de habitaciones.

Dicho texto legal contiene una ambiciosa reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya medida estrella pretende extender el régimen de contención de rentas de los arts. 17.6 y 7 a los arrendamientos de vivienda por temporada y por habitaciones, prohibiendo así la libertad de pacto en la fijación de la renta en estas tipologías arrendaticias cuando el inmueble se ubique en una zona residencial tensionada.

Conviene recordar que, si bien en el año 2024, Cataluña era la única Comunidad Autónoma con zonas residenciales tensionadas, durante el año 2025 las declaraciones de zonas residenciales tensionadas se han ido extendiendo a muchos otros territorios de España, afectando en estos momentos a municipios de Navarra, País Vasco y Galicia, y siendo previsible que se extienda a otras Comunidades Autónomas durante el año 2026.