

## REGISTRO DE VIVIENDA PARA ALQUILERES “TURÍSTICOS”

El pasado 11 de febrero se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Real Decreto 28/2016 que regula las viviendas con fines turísticos y modifica la regulación de los establecimientos de apartamentos turísticos.

### ¿Qué se entiende por alojamiento o vivienda turística?

Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer, mediante precio, el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos.

Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística, cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos, y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

Según se explica en la propia normativa, en los últimos años se vienen produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de los destinos turísticos; el objetivo de este nuevo Real Decreto es regular las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico, a fin de establecer unas mínimas garantías de calidad y seguridad para las personas usuarias turísticas.

Para comercializar este tipo de viviendas (ya sea por alquiler de la vivienda completa o por habitaciones – “*Bed & Breakfast*”) el Real Decreto regula;

- i) una serie de requisitos con los que los establecimientos deben contar,
- ii) así como los datos que debe contener el contrato para su alquiler, y
- iii) la obligatoriedad de inscribirse en el Registro de Turismo de Andalucía.

Quedan **excluidas** del ámbito de aplicación de esta nueva normativa:

- a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.
- b) Las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria.
- c) Los alojamientos rurales que tienen su propia regulación.
- d) Los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, que también tienen su propia regulación.

### I. Requisitos de las viviendas con fines turísticos

- a) Disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.
- b) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas (este requisito no se exige a los inmuebles catalogados “Bienes de Interés Cultural” cuya protección impida realizar obras).
- c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan.
- d) Aire acondicionado por elementos fijos en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo a septiembre, ambos inclusive. Si el período de



**CRUZ-CONDE  
& ASOCIADOS**

abogados | lawyers

funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción (igual exención para los Bienes de interés Cultural).

e) Botiquín de primeros auxilios.

f) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos.

g) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.

h) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.

i) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación de la vivienda, y un juego de reposición.

j) Facilitar a las personas usuarias un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.

k) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.

l) Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras así como las zonas de uso restringidos.

## II. Formalización de un contrato para su comercialización

El contrato para el alquiler de este tipo de viviendas debe contener al menos; el nombre de la persona o entidad explotadora de la vivienda, el código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida, el precio total de la estancia (que deberá incluir el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, y limpieza a la entrada y salida) número de teléfono previsto para el caso de alguna incidencia o consulta, documentación para identificar a las personas usuarias, así como las condiciones económicas sobre el precio, el depósito de reserva, y la política de cancelaciones y penalizaciones.

El contrato, una vez cumplimentado y firmado por ambas partes, deberá conservarse por la persona o entidad explotadora, estando a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía durante un año, teniendo valor de prueba a efectos administrativos.

El precio ofertado será por noche de estancia, y si se produce una cancelación, tanto del usuario como de la explotadora, por causa de fuerza mayor debidamente justificada, no se podrá aplicar penalización alguna.

## III. Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente **declaración responsable**, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. El contenido mínimo será el siguiente:

a) Los datos correspondientes a la identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad en función de la licencia de ocupación o documento equivalente.

b) Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.

c) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, en el caso de que no fuera la persona propietaria de la vivienda.



**CRUZ-CONDE  
& ASOCIADOS**

abogados | lawyers

Una vez inscrita la vivienda con fines turísticos, el **código de inscripción** en el Registro de Turismo de Andalucía habrá de indicarse en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio.

El responsable de cumplir con todos los requisitos que marca la norma es la propietaria de la vivienda, que se presumirá además que es la explotadora de la misma, a menos que en la declaración responsable conste otra persona o entidad como explotadora, debiendo en tal caso de disponer de título jurídico habilitante.

El **incumplimiento** del deber de inscripción (presentación de declaración responsable) en el Registro de Turismo de Andalucía, será considerada una infracción grave, y supondrá una **sanción que oscilará entre 2.001 y 18.000 euros**, salvo aquellas infracciones consideradas muy graves -daño notorio o perjuicio grave a la imagen turística de Andalucía o de sus destinos turísticos-, donde la sanción **puede alcanzar los 150.000 euros**.

El Real Decreto entra en vigor a los 3 meses de su publicación, es decir el 11 de mayo de 2016, estableciéndose un plazo de un año desde la entrada en vigor, para que este tipo de viviendas que no cuenten con el sistema de refrigeración requerido, se adapten a los requisitos establecidos.

**CRUZ-CONDE & ASOCIADOS**