

PUBLICADA LA REFORMA DEL DECRETO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

12 de abril de 2019

[Arrendamiento de viviendas turísticas y vacacionales](#)

Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid

Mediante Sentencia número 302/2016, de 2 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid se anuló la prohibición de que las viviendas de uso turístico pudieran contratarse por un período inferior a 5 días según disponía el artículo 17.3 del Decreto 79/2014. Mediante Sentencia número 1741/2018, de 10 de diciembre, del Tribunal Supremo, Sala del Contencioso-Administrativo Sección Tercera, se declaró la nulidad del artículo 17.5 del Decreto 79/2014 en virtud del cual se establecía que una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad se efectuaría la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas, cuyo número de referencia debía constar en toda forma de publicidad. Se ha tenido en cuenta la conveniencia de ajustar la normativa vigente a estos y otros recientes pronunciamientos judiciales recaídos en el territorio nacional sobre esta materia, por lo que se acomete la presente reforma que afecta fundamentalmente a la regulación de las viviendas de uso turístico buscando promover la prestación de un servicio turístico de calidad y favorecer un entorno competitivo.

En este sentido, se ha considerado lo que se desprende de la normativa europea para su plena traslación a la regulación de este ámbito sectorial. Y es que, con arreglo a las libertades fundamentales del Tratado de Funcionamiento de la



Unión Europea (arts. 49 y 56) y a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior (en adelante Directiva 2006/123/CE), artículos 9 y 16, los prestadores de servicios no deben estar sujetos a requisitos de acceso al mercado o de otro tipo tales como regímenes de autorizaciones y requisitos para la concesión de licencias. Por esta razón, es la propia Directiva 2006/123/CE la que exige que las autoridades nacionales revisen la legislación nacional existente para garantizar que los requisitos de acceso al mercado sigan estando justificados por un objetivo legítimo, sean necesarios y proporcionados.

Además, se ha tenido en cuenta el contenido de la Resolución del Parlamento Europeo, de 15 de junio de 2017, sobre una Agenda Europea para la economía colaborativa (2017/2003(INI)). Especialmente por cuanto insta a los Estados miembros a que proporcionen seguridad jurídica y a que no consideren la economía colaborativa como una amenaza para la economía tradicional; subrayando la importancia de regular la economía colaborativa de forma que contribuya "a facilitar y promover en vez de a restringir". Esta resolución reconoce también que la economía colaborativa brinda importantes oportunidades a los ciudadanos y a los consumidores al beneficiarse de más oferta y de precios más bajos; crea nuevas e interesantes oportunidades empresariales, crecimiento y empleo; incrementa la eficiencia del sistema económico y lo hace más sostenible en los planos social y ambiental, permitiendo una mejor asignación de los recursos y activos que, en caso contrario, se infrutilizarían.

Como novedad destacable cabe citar, en primer lugar, la instauración del Certificado de idoneidad para las viviendas de uso turístico (en adelante CIVUT); un documento técnico cuya finalidad es garantizar al usuario de la vivienda donde va a alojarse que cumple unos concretos requisitos, razonables y proporcionados, que han sido determinados en atención al uso turístico ofertado. Es importante remarcar que la voluntad que se persigue con esta regulación es ajena a los condicionantes urbanísticos con los que suele vincularse y condicionarse esta actividad. Así, este decreto de modificación enfoca las viviendas desde una perspectiva turística, no urbanística, sin perjuicio de que los municipios establezcan, si así lo consideran, ulteriores controles en el ámbito de sus respectivas competencias.

De dicho certificado cabe destacar también que constituye un documento técnico que, como tal, debe ser emitido por arquitecto o arquitecto técnico competente y que no precisa de visado colegial al haber desaparecido su carácter obligatorio, según se dispone en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Y en cuanto a su contenido, debe acreditar el cumplimiento de los requisitos enumerados en el nuevo artículo 17 bis que son los que habilitan a una "vivienda" para que pueda destinarse a uso turístico.

Desaparece el plazo mínimo de tres meses que se exigía para el ejercicio de la actividad turística. Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y



equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

Con la finalidad de mejorar la calidad turística y la seguridad ciudadana, los propietarios de los alojamientos turísticos quedan sujetos ahora al cumplimiento de una serie de requisitos. Entre ellos destaca sin duda la obligación para los propietarios de los establecimientos turísticos (en cualquiera de sus dos modalidades) o para sus representantes de remitir a las correspondientes comisarías de Policía o puestos de la Guardia Civil la información relativa a la identidad de las personas que se alojan en ellos, de acuerdo a la normativa en materia de protección ciudadana. Con ello, se pretende introducir algún mecanismo que permita controlar la identidad del flujo de personas que se acogen a esta modalidad de alojamiento turístico.

En cuanto al resto de requisitos, de forma resumida, se incorporan la obligación de tener contratado un seguro de responsabilidad civil; poseer hojas oficiales de reclamación a disposición de los usuarios; disponer de calefacción y suministro de agua fría y caliente; respetar el ratio de capacidad de personas que puedan alojarse en función de las dimensiones de la vivienda turística; disponer de información de los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios en al menos dos idiomas; disponer de al menos una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto; disponer de un extintor manual, a no más de 15 metros de la puerta de salida de la vivienda; disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida; disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible y proporcionar información acerca de la accesibilidad de la vivienda de uso turístico.

Por primera vez, se hace una remisión expresa a la Ley 1/1999, en relación con los derechos y deberes de los usuarios de los alojamientos turísticos y, en este marco, se aborda una de las debilidades más conocidas de esta práctica turística: el uso desordenado por parte de los usuarios.

Se establece así la obligación relativa al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia y cívicas con referencia también a las consecuencias de su incumplimiento. Es de destacar aquí la obligación que ahora se impone a los propietarios o representantes de esta actividad de facilitar información sobre tales normas cívicas, pues con ello se pretende ahondar en la concienciación de los usuarios hacia un ejercicio responsable de esta forma de alojamiento turístico.

Por su parte, se introduce también por primera vez, una referencia a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que contempla la posibilidad de limitar o condicionar la implantación de viviendas de uso turístico en las comunidades de propietarios.



Este decreto ha sido sometido al procedimiento previsto en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio, por el que se regula la remisión de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información.

Así mismo, el presente decreto se ha elaborado de conformidad con los principios de buena regulación recogidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

En efecto, la norma propuesta se adecúa a los principios de necesidad y eficacia, ya que se funda en la protección del interés general de todos los ciudadanos y usuarios implicados, así como de los diferentes agentes que intervienen en la gestión y desarrollo del turismo en la Comunidad de Madrid, a la vez que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución, pues la aprobación del mismo permite su aplicación efectiva a partir de su entrada en vigor.

De la misma forma, la normativa proyectada se adecúa al principio de proporcionalidad, de tal forma que contiene la regulación imprescindible para atender a la necesidad a cubrir, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. Por otro lado, el rango de esta disposición responde a la importancia de la materia que regula, adaptando la normativa a la realidad actual de las viviendas de uso turístico dentro del ámbito del sector turístico.

Resulta necesario adecuar la normativa en vigor a la realidad actual de la materia cuya modificación se propone, por lo que se hace imprescindible la publicación de la norma frente a la alternativa de incurrir en un vacío legal y una inseguridad jurídica injustificada.

En consecuencia, el presente decreto se convierte en el instrumento que garantiza la seguridad jurídica necesaria para crear un marco normativo coherente con el resto del ordenamiento jurídico y la estabilidad y certidumbre que permita la toma de decisiones ajustadas a derecho por parte de las personas y empresas a los que se destina.

Finalmente, el principio de transparencia normativa queda suficientemente acreditado, ya que a lo largo de su elaboración se han cumplido los trámites de audiencia e información pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.



Se ha consultado al Consejo de Consumo y oído a las entidades más representativas del sector.



Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.



Se ha tenido en cuenta las consideraciones emitidas en su informe por los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.

La Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 121/2017, de 3 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes, determinan la competencia del Consejero de Cultura, Turismo y Deportes para proponer y presentar al Consejo de Gobierno el presente proyecto de decreto.

ANTECEDENTES

NUEVO DECRETO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT) Y LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Viviendas turísticas y vacacionales

Se elimina el plazo de tres meses (90 días) para que un inmueble sea considerado Vivienda de Uso Turístico (VUT).

El Consejo de Gobierno ha aprobado el decreto que regula la actividad de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) y los apartamentos turísticos en la Comunidad de Madrid desde su primer día de actividad, que incluye certificados de idoneidad y establece un ratio máximo de personas alojadas en función del número de metros cuadrados útiles de la vivienda. Se elimina el plazo de tres meses (90 días) para que un inmueble sea considerado Vivienda de Uso Turístico (VUT). Así, desde el primer día de actividad pasan a tener esa consideración los pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, sean comercializados para ser alquilados en su totalidad con fines de alojamiento turístico. Los propietarios deberán dar de alta su VUT ante la Comunidad de Madrid desde el primer día que ésta se ponga a disposición de los turistas. Para ello, los propietarios deberán presentar una declaración responsable de inicio de actividad y un Certificado de Idoneidad (CIVUT), un documento técnico que deberá ser emitido por un arquitecto o arquitecto técnico competente. La finalidad del CIVUT es garantizar al usuario de la vivienda que ésta cumple los requisitos fijados por la normativa.

En cuanto a la seguridad, el decreto aprobado por el Ejecutivo de la Comunidad de Madrid establece también la obligación para los propietarios de los establecimientos turísticos de remitir a la Policía y Guardia Civil la información relativa a la identidad de las personas alojadas.



Los arrendadores deberán contratar un seguro de responsabilidad civil; poseer hojas de reclamación; disponer de información con teléfonos y dirección de los servicios de emergencia y sanitarios en al menos dos idiomas.

Con el objetivo de ordenar la actividad turística y evitar aglomeraciones, también se fija una ratio máxima de personas alojadas en función del número de metros cuadrados útiles de la vivienda.

En viviendas inferiores a 25 metros cuadrados útiles, se podrán alojar hasta dos personas; en viviendas de entre 25 y 40 metros cuadrados útiles, podrán alojarse hasta cuatro personas en al menos dos piezas habitables, y por cada 10 metros cuadrados útiles adicionales en al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más

Una vez publicado este decreto, los propietarios de Vivienda de Uso Turístico tendrán seis meses de plazo para adaptarse a la nueva norma.

En la rueda de prensa posterior a la reunión del Consejo de Gobierno, Garrido ha explicado que le objetivo de este decreto es "ordenar la actividad" de los pisos turísticos, así como "garantizar la convivencia con los vecinos de los

RATIO POR METROS CUADRADOS

En cuanto a la seguridad, se establece también la obligación para los propietarios de los establecimientos turísticos de remitir a la Policía y Guardia Civil la información relativa a la identidad de las personas alojadas.

Además, los arrendadores deberán contratar un seguro de responsabilidad civil; poseer hojas de reclamación; disponer de información con teléfonos y dirección de los servicios de emergencia y sanitarios en al menos dos idiomas.

La nueva regulación también hace hincapié en la necesidad de que los propietarios informen a los turistas sobre los derechos, deberes y normas de convivencia que deben evitar el mal uso de estos servicios.

Con el objetivo de ordenar la actividad turística y evitar aglomeraciones en las Viviendas de Uso Turístico (VUT) se fija una ratio máxima de personas alojadas en función del número de metros cuadrados útiles de la vivienda.

En viviendas inferiores a 25 metros cuadrados útiles se podrán alojar hasta dos personas; en viviendas de entre 25 y 40 metros cuadrados útiles podrán alojarse hasta cuatro personas en al menos dos piezas habitables y por cada 10 metros cuadrados útiles adicionales en al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más. Una vez publicado este Decreto, los propietarios de Vivienda de Uso Turístico tendrán seis meses de plazo para adaptarse a la nueva norma.



¿CÓMO CONSEGUIR EL CIVUT?

El CIVUT, que deberá estar a disposición de los usuarios, acreditará que la vivienda ofertada dispone de calefacción; suministro de agua, ventilación; extintor; señalización de emergencia y plano de evacuación del edificio y de la vivienda.

Los propietarios de viviendas de uso turísticos y apartamentos turísticos en la Comunidad de Madrid tendrán que dar de alta su actividad desde el primer día que los pongan a disposición de los turistas.

La nueva regulación regional elimina así el plazo de 90 días para que un inmueble sea considerado vivienda de uso turístico y los propietarios deberán darla de alta desde el primer día que esté disponible para los turistas.

Los propietarios también tendrán que presentar una declaración responsable de inicio de actividad y un Certificado de Idoneidad, un documento técnico que deberá ser emitido por un arquitecto o arquitecto técnico.

El citado certificado deberá estar a disposición de los usuarios, acreditará que la vivienda ofertada dispone de calefacción, suministro de agua, ventilación, extintor, señalización de emergencia y plano de evacuación del edificio y de la vivienda.

- La vivienda ha de componerse por (mínimo) un salón-comedor, una cocina, un dormitorio y un baño. En caso de que el inmueble sea un estudio, tendrán que estar integrados el dormitorio, el salón y la cocina, y solo podrán alojar dos personas.
- La vivienda tendrá un extintor en su interior, colocado a no más de 15 metros de la puerta de salida. También dispondrá de señales de emergencia y un plan de evacuación.
- Es obligatoria la calefacción, así como agua caliente y fría y suministro eléctrico.
- El inmueble dispondrá de ventilación directa. Esta puede ser al exterior o a un patio, siempre que no esté cubierto.
- Los inquilinos tendrán a su disposición un número de incidencias 24 horas. También una hoja de reclamaciones.

ANTECEDENTES

Reforma de las viviendas turísticas en la comunidad de Madrid.

Resolución Director General Turismo modificación Decreto 79/2014 apartamentos turísticos.

Memoria del Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.



Reforma del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. La principal es la posibilidad de las comunidades de vecinos para prohibir las viviendas de uso turístico si sus estatutos lo recogieran de forma expresa. El documento se publicará en el Portal de la Transparencia de la Comunidad de Madrid y habrá un plazo de 15 días de información pública para interponer alegaciones.

Las plataformas por las que se comercializan las viviendas turísticas estarán sujetas al régimen sancionador de la Ley de Ordenación del Turismo cuando se incumplan las normas básicas de convivencia. Se considera infracción grave no cumplir las obligaciones de información, por ejemplo, que la vivienda no esté incluida en el registro de la Comunidad de Madrid. Algo que ocurre de forma habitual, aunque el Gobierno regional no cuenta con datos concretos porque no ha realizado ningún estudio específico. Para imponer sanciones es necesario que las plataformas sean consideradas empresas turísticas, un punto especialmente conflictivo que contempla la nueva normativa.

El decreto incorpora la eliminación de la restricción de no poder alquilar por habitaciones y, tal como exigía el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM), el requisito de contratación por un tiempo inferior a cinco días. Se incorpora la obligatoriedad de tener contratado un seguro de responsabilidad civil, disponer de hojas de reclamaciones o respetar la ratio de capacidad de personas que se pueden alojar en función de las dimensiones de las casas. Además, propone la creación de un Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico (CIVUT), un documento técnico que garantizará al usuario de la vivienda que esta cumple unos requisitos que garanticen su seguridad y comodidad (como disponer de calefacción o agua fría y caliente, además de fuentes de energía suficientes, entre otros).

Las comunidades de vecinos podrán vetar, si así lo recogen sus estatutos, que haya pisos turísticos en sus edificios. Es una de las novedades de la modificación del decreto que regula este tipo de negocios que ya fue aprobado por la Comunidad de Madrid en 2014 y que ahora el Gobierno regional que preside Cristina Cifuentes quiere cambiar e impulsar de nuevo, ya que fue anulado por los tribunales. Otra de las novedades es que los dueños de estas viviendas tendrán que informar a la Policía Nacional sobre la identidad de sus clientes. Si además sale adelante la propuesta del Ejecutivo autonómico las plataformas que operan en la región, como Airbnb, serán consideradas empresas turísticas, y como tal estarán sujetas al régimen sancionador de la Ley de Ordenación del Turismo.

La Comunidad de Madrid ha iniciado los trámites para aprobar el decreto que regula las viviendas de uso turístico, aprobado en julio de 2014, y que había quedado desfasado por varias sentencias. "Madrid no tiene los problemas de Barcelona", ha señalado la presidenta Cristina Cifuentes, pero "sí tenía un vacío legal". En toda la región hay unos 17.000 inmuebles que se alquilan a través de estas plataformas. La primera novedad del nuevo decreto es que todos los



propietarios que quieran entrar en el negocio deberán contar con un Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico (CIVUT), un documento técnico cuya finalidad es garantizar al cliente que la vivienda donde se aloja cumple con unos parámetros determinados de seguridad (disponer de un extintor), ventilación directa al exterior, y condiciones de agua y energía, como disponer de calefacción o agua fría y caliente.

COMUNIDADES DE VECINOS

Si una comunidad de vecinos así lo decide y lo incluye en sus estatutos podrá vetar en su edificio que algún propietario dedique su vivienda a un uso turístico. Una prohibición que se incluye y otra que se quiere levantar: permitir el alquiler de habitaciones sueltas y eliminar el requisito de contratación por un tiempo inferior a cinco días, algo que pedía el Tribunal Superior de Justicia de Madrid).

Esta última medida, la de poder sancionar, es sin duda la más ambiciosa, ya que la legislación europea no es muy dura con empresas como Airbnb, a las que el Gobierno regional quiere considerar empresas turísticas. Por ejemplo, el Ejecutivo autonómico creará una figura inexistente hasta ahora, los "Canales de Oferta Turística", donde estarán incluidas estas plataformas. Se considerará infracción grave no cumplir las obligaciones de información, que incluye que la vivienda está en el registro que quiere constituir la Comunidad, tener un seguro de responsabilidad civil, disponer de hojas de reclamación o respetar la ratio de capacidad de personas que se pueden alojar en función del tamaño de la vivienda.

Otra de las principales novedades es que los propietarios tendrán que remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a las personas alojadas en sus inmuebles.

I. COMUNIDAD DE MADRID

A) Disposiciones Generales

Consejería de Cultura, Turismo y Deportes

- 1 *DECRETO 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1.21 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, la Comunidad de Madrid tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

El Real Decreto 697/1984, de 25 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de turismo, incluye en su Anexo I, apartado B), las funciones y servicios del Estado que asume la Comunidad Autónoma. Entre dichas funciones y servicios figura la ordenación de los establecimientos y empresas turísticas.

Por su parte, la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, enumera en su artículo 25 las modalidades de alojamiento turístico ofreciendo la posibilidad de incluir en dicha enumeración la regulación de “cualquier otra que reglamentariamente se determine” (letra e).

En ejercicio de dicha habilitación legal el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid (en adelante Decreto 79/2014), se regularon por primera vez los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico. Transcurridos varios años desde su publicación, se han apreciado dificultades en la aplicación de algunos de sus artículos y han recaído pronunciamientos judiciales que afectan a su contenido.

Mediante Sentencia número 302/2016, de 2 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid se anuló la prohibición de que las viviendas de uso turístico pudieran contratarse por un período inferior a 5 días según disponía el artículo 17.3 del Decreto 79/2014.

Mediante Sentencia número 1741/2018, de 10 de diciembre, del Tribunal Supremo, Sala del Contencioso-Administrativo Sección Tercera, se declaró la nulidad del artículo 17.5 del Decreto 79/2014 en virtud del cual se establecía que una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad se efectuaría la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas, cuyo número de referencia debía constar en toda forma de publicidad.

Se ha tenido en cuenta la conveniencia de ajustar la normativa vigente a estos y otros recientes pronunciamientos judiciales recaídos en el territorio nacional sobre esta materia, por lo que se acomete la presente reforma que afecta fundamentalmente a la regulación de las viviendas de uso turístico buscando promover la prestación de un servicio turístico de calidad y favorecer un entorno competitivo.

En este sentido, se ha considerado lo que se desprende de la normativa europea para su plena traslación a la regulación de este ámbito sectorial. Y es que, con arreglo a las libertades fundamentales del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (arts. 49 y 56) y a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior (en adelante Directiva 2006/123/CE), artículos 9 y 16, los prestadores de servicios no deben estar sujetos a requisitos de acceso al mercado o de otro tipo tales como regímenes de autorizaciones y requisitos para la concesión de licencias. Por esta razón, es la propia Directiva 2006/123/CE la que exige que las autoridades nacionales revisen la legislación nacional existente para garantizar que los requisitos de acceso al mercado sigan estando justificados por un objetivo legítimo, sean necesarios y proporcionados.

Además, se ha tenido en cuenta el contenido de la Resolución del Parlamento Europeo, de 15 de junio de 2017, sobre una Agenda Europea para la economía colaborativa (2017/2003(INI)). Especialmente por cuanto insta a los Estados miembros a que proporcionen seguridad jurídica y a que no consideren la economía colaborativa como una amenaza para la economía tradicional; subrayando la importancia de regular la economía colaborativa de forma que contribuya “a facilitar y promover en vez de a restringir”. Esta resolución

reconoce también que la economía colaborativa brinda importantes oportunidades a los ciudadanos y a los consumidores al beneficiarse de más oferta y de precios más bajos; crea nuevas e interesantes oportunidades empresariales, crecimiento y empleo; incrementa la eficiencia del sistema económico y lo hace más sostenible en los planos social y ambiental, permitiendo una mejor asignación de los recursos y activos que, en caso contrario, se infrutilizarían.

Como novedad destacable cabe citar, en primer lugar, la instauración del Certificado de idoneidad para las viviendas de uso turístico (en adelante CIVUT); un documento técnico cuya finalidad es garantizar al usuario de la vivienda donde va a alojarse que cumple unos concretos requisitos, razonables y proporcionados, que han sido determinados en atención al uso turístico ofertado. Es importante remarcar que la voluntad que se persigue con esta regulación es ajena a los condicionantes urbanísticos con los que suele vincularse y condicionarse esta actividad. Así, este decreto de modificación enfoca las viviendas desde una perspectiva turística, no urbanística, sin perjuicio de que los municipios establezcan, si así lo consideran, ulteriores controles en el ámbito de sus respectivas competencias.

De dicho certificado cabe destacar también que constituye un documento técnico que, como tal, debe ser emitido por arquitecto o arquitecto técnico competente y que no precisa de visado colegial al haber desaparecido su carácter obligatorio, según se dispone en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Y en cuanto a su contenido, debe acreditar el cumplimiento de los requisitos enumerados en el nuevo artículo 17 bis que son los que habilitan a una “vivienda” para que pueda destinarse a uso turístico.

Desaparece el plazo mínimo de tres meses que se exigía para el ejercicio de la actividad turística. Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

Con la finalidad de mejorar la calidad turística y la seguridad ciudadana, los propietarios de los alojamientos turísticos quedan sujetos ahora al cumplimiento de una serie de requisitos. Entre ellos destaca sin duda la obligación para los propietarios de los establecimientos turísticos (en cualquiera de sus dos modalidades) o para sus representantes de remitir a las correspondientes comisarías de Policía o puestos de la Guardia Civil la información relativa a la identidad de las personas que se alojan en ellos, de acuerdo a la normativa en materia de protección ciudadana. Con ello, se pretende introducir algún mecanismo que permita controlar la identidad del flujo de personas que se acogen a esta modalidad de alojamiento turístico.

En cuanto al resto de requisitos, de forma resumida, se incorporan la obligación de tener contratado un seguro de responsabilidad civil; poseer hojas oficiales de reclamación a disposición de los usuarios; disponer de calefacción y suministro de agua fría y caliente; respetar el ratio de capacidad de personas que puedan alojarse en función de las dimensiones de la vivienda turística; disponer de información de los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios en al menos dos idiomas; disponer de al menos una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto; disponer de un extintor manual, a no más de 15 metros de la puerta de salida de la vivienda; disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida; disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible y proporcionar información acerca de la accesibilidad de la vivienda de uso turístico.

Por primera vez, se hace una remisión expresa a la Ley 1/1999, en relación con los derechos y deberes de los usuarios de los alojamientos turísticos y, en este marco, se aborda una de las debilidades más conocidas de esta práctica turística: el uso desordenado por parte de los usuarios.

Se establece así la obligación relativa al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia y cívicas con referencia también a las consecuencias de su incumplimiento. Es de destacar aquí la obligación que ahora se impone a los propietarios o representantes de esta actividad de facilitar información sobre tales normas cívicas, pues con ello se pretende ahondar en la concienciación de los usuarios hacia un ejercicio responsable de esta forma de alojamiento turístico.

Por su parte, se introduce también por primera vez, una referencia a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que contempla la posibilidad de limitar o condicionar la implantación de viviendas de uso turístico en las comunidades de propietarios.

Este decreto ha sido sometido al procedimiento previsto en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio, por el que se regula la remisión de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información.

Así mismo, el presente decreto se ha elaborado de conformidad con los principios de buena regulación recogidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

En efecto, la norma propuesta se adecúa a los principios de necesidad y eficacia, ya que se funda en la protección del interés general de todos los ciudadanos y usuarios implicados, así como de los diferentes agentes que intervienen en la gestión y desarrollo del turismo en la Comunidad de Madrid, a la vez que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución, pues la aprobación del mismo permite su aplicación efectiva a partir de su entrada en vigor.

De la misma forma, la normativa proyectada se adecúa al principio de proporcionalidad, de tal forma que contiene la regulación imprescindible para atender a la necesidad a cubrir, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. Por otro lado, el rango de esta disposición responde a la importancia de la materia que regula, adaptando la normativa a la realidad actual de las viviendas de uso turístico dentro del ámbito del sector turístico.

Resulta necesario adecuar la normativa en vigor a la realidad actual de la materia cuya modificación se propone, por lo que se hace imprescindible la publicación de la norma frente a la alternativa de incurrir en un vacío legal y una inseguridad jurídica injustificada.

En consecuencia, el presente decreto se convierte en el instrumento que garantiza la seguridad jurídica necesaria para crear un marco normativo coherente con el resto del ordenamiento jurídico y la estabilidad y certidumbre que permita la toma de decisiones ajustadas a derecho por parte de las personas y empresas a los que se destina.

Finalmente, el principio de transparencia normativa queda suficientemente acreditado, ya que a lo largo de su elaboración se han cumplido los trámites de audiencia e información pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Se ha consultado al Consejo de Consumo y oído a las entidades más representativas del sector.

Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

Se ha tenido en cuenta las consideraciones emitidas en su informe por los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.

La Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 121/2017, de 3 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes, determinan la competencia del Consejero de Cultura, Turismo y Deportes para proponer y presentar al Consejo de Gobierno el presente proyecto de decreto.

En virtud de todo lo anterior, a propuesta del Consejero de Cultura, Turismo y Deportes, y oída la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 9 de abril de 2019,

DISPONE

Artículo único

Modificación del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, que queda modificado como sigue:

Uno.—Nueva redacción del artículo 2, apartados 1 y 2, y se adicionan dos nuevos apartados 3 y 4, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 2*Definiciones*

1. Definición de apartamento turístico: se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación.

2. Definición de vivienda de uso turístico: tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

3. Ejercicio habitual de la actividad turística: la actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado se publicita por cualquier medio y presenta la preceptiva Declaración Responsable de inicio de actividad prevista en los artículos 11 y 17.

4. Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT).

A los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto. Serán técnicos competentes para la suscripción de dicho CIVUT quienes están en posesión del título de arquitecto o arquitecto técnico”.

Dos.—Nueva redacción del artículo 3 y se suprime el apartado 3), que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 3*Prestación del servicio de alojamiento*

1. Las empresas que presten servicios de alojamiento turístico bajo la modalidad de apartamentos turísticos, ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación empresarial, mediante precio, de forma profesional, y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, entendiéndose por tal el sometimiento de la actividad turística de alojamiento a una única titularidad empresarial ejercida en cada establecimiento o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo.

2. La prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios”.

Tres.—Nueva redacción del contenido, denominación y estructura del artículo 5, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 5*Normativa sectorial. Remisión de documentación, derechos y deberes de los usuarios. Protección de seguridad ciudadana*

1. Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, concretamente las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad, medio ambiente y propiedad horizontal.

2. A los efectos del presente decreto, los propietarios de los establecimientos de ambas modalidades de alojamiento turístico, o sus representantes, deberán remitir a las correspondientes comisarías de Policía o puestos de la Guardia Civil, según el establecimiento en cuestión esté ubicado en demarcación de uno u otro cuerpo, la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ellos, de acuerdo con las normas legales de registro documental e información que se exigen en la normativa vigente en materia de protección de la seguridad ciudadana y demás disposiciones aplicables.

3. Derechos y deberes de los usuarios.

1. Derechos de los usuarios: corresponde a los usuarios de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico los derechos enumerados en el artículo 8 de la Ley 1/1999.

2. Deberes de los usuarios:

a) Los usuarios de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico están sujetos al cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 9 de la Ley 1/1999.

b) De igual forma, están obligados al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia o cívicas previstas por las ordenanzas municipales y las normas de régimen interior que hayan sido aprobadas por las comunidades de propietarios, así como cualquier otra que les resulte de aplicación. A tal efecto, los propietarios de los apartamentos o viviendas turísticas o sus representantes deberán facilitar a los usuarios con carácter previo al alojamiento, un formulario informativo de dichas reglas que deberán ser aceptadas expresamente por estos últimos.

En caso de incumplimiento, el propietario o representante de la actividad requerirá por una sola vez al usuario para que cese en su inobservancia o, en caso de gravedad, para que abandone la vivienda. De no ser atendido dicho requerimiento, dará debido parte a la Policía o a la autoridad competente”.

Cuatro.—Nueva redacción del artículo 6, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 6

Uso turístico

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, en cuanto modalidades de alojamiento turístico, no podrán utilizarse por los usuarios como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico”.

Cinco.—Modificación del título del artículo 11 y nueva redacción de los apartados 2) y 3), que quedan redactados en los siguientes términos:

“Artículo 11

Declaración responsable e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas

2. Las declaraciones responsables se presentarán en los lugares y formas previstos en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante Ley 39/2015).

3. Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la inscripción del apartamento en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid se realizará, en su caso, en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999”.

Seis.—Nueva redacción del artículo 17, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 17

Régimen Jurídico

1. Los propietarios de viviendas de uso turístico o sus representantes están obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según modelo incluido en el anexo III, acompañada del CIVUT regulado en el apartado 4 del artículo 2 y en el artículo 17 bis de este Decreto, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias.

2. Las declaraciones responsables y el CIVUT podrán presentarse en los lugares y formas previstos en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015.

3. Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid se

realizará, en su caso, en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999. La obligación de presentar la declaración responsable será de los propietarios o representantes.

4. Cualquier modificación de las condiciones contenidas en la declaración responsable inicial deberá comunicarse a la dirección general competente en materia de Turismo.

5. Cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el destino de vivienda al uso turístico podrá limitarse o condicionarse en los términos establecidos en la referida ley.

6. Si el número de viviendas de uso turístico implantadas en un edificio, portal o equivalente, unitario, es del 100% perteneciente al mismo propietario le será de aplicación la normativa para apartamentos turísticos.

7. No se podrá alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente”.

Siete.—Se crea un artículo 17 bis que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 17 bis

Requisitos que acredita el Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT)

El CIVUT acredita el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Disponer de calefacción y suministro de agua fría y caliente.
- b) Disponer al menos de una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto.
- c) Disponer de un extintor manual, en el interior de la vivienda colocado a no más de 15 metros de la puerta de salida de la vivienda.
- d) Disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda.
- e) Disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.

El CIVUT estará a disposición de los usuarios de las viviendas de uso turístico”.

Ocho.—Nueva redacción del artículo 18, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 18

Requisitos mínimos y condiciones

1. Las viviendas de uso turístico estarán compuestas como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse “estudios” cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas.

2. En cada vivienda de uso turístico debe especificarse un número de teléfono de atención permanente, para las incidencias o consultas que los usuarios puedan plantear; así mismo deberá disponer de un rótulo informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios redactados al menos en español e inglés.

3. Las viviendas de uso turístico se contratarán amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato. Además deberán tener a disposición de los usuarios hojas oficiales de reclamación.

4. Los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas de alojamiento:

- a) Para viviendas inferiores a 25 m² útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable.
- b) Para viviendas entre 25 m² y 40 m² útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables.
- c) Por cada 10 m² útiles adicionales en, al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.

5. Los propietarios o, en su caso, sus representantes deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad.

6. Los propietarios o representantes proporcionarán a los usuarios turísticos, con carácter previo a la contratación de la vivienda de uso turístico, información relativa a la accesibilidad de la vivienda de uso turístico».

Nueve.—Nueva redacción del contenido y denominación del artículo 21, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 21

Régimen sancionador

El régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico se rige por lo dispuesto en el capítulo II, de la disciplina turística del Título IV del Control de la Calidad de la Ley 1/1999”.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Plazo de adecuación

Las viviendas de uso turístico dadas de alta con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto dispondrán de un plazo de seis meses desde su entrada en vigor para adecuarse a sus disposiciones.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 9 de abril de 2019.

El Consejero de Cultura, Turismo y Deportes,
JAIME MIGUEL DE LOS SANTOS GONZÁLEZ

El Presidente,
ÁNGEL GARRIDO GARCÍA
(03/13.783/19)





CURSO/GUÍA PRÁCTICA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS

Viviendas vacacionales





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	14
PARTE PRIMERA.	16
Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.	16
Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.	16
1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).	16
2. Plataformas de internet para el alquiler de viviendas turísticas (Airbnb, Wimdu o HomeAway).	17
TALLER DE TRABAJO	20
El alquiler de vivienda turística en internet. HomeAway, Airbnb, Alterkeys, Housetrip, Knok.	20
TALLER DE TRABAJO	22
Críticas del sector turístico hotelero a las viviendas turísticas.	22
1. Críticas del sector hotelero por competencia desleal.	22
2. Intrusismo.	26
3. Propuestas limitadoras: fiscalidad y autorización de las comunidades de vecinos.	26
TALLER DE TRABAJO	28
Valoración de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre la vivienda turística.	28
1. La denominada economía colaborativa.	28
2. Internet en el alquiler de vivienda turística.	28
Capítulo 2. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.	43
1. Restricción legal del arrendamiento turístico en España frente a la libertad en Europa.	43
a. Modelo francés de alquiler de vivienda turística.	43
b. Modelo británico de alquiler de vivienda turística.	43
c. Posible limitación al derecho de la competencia.	44
TALLER DE TRABAJO	46
El arrendamiento turístico vacacional será regulado por la Unión Europea.	46
2. Régimen español. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.	47
a. Régimen Civil.	47
Código Civil. El arrendamiento de vivienda por cortos periodos de tiempo.	47
b. Régimen administrativo.	48
Antecedentes del régimen estatal de alojamientos similares de carácter turístico.	48
Régimen autonómico.	48
TALLER DE TRABAJO	50
El arrendamiento de viviendas turísticas en el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	50
1. Las viviendas turísticas quedan excluidas de la Ley de arrendamientos urbanos.	50
Supresión referencia a los canales de oferta turística.	51
2. Limitaciones a las viviendas turísticas en las comunidades de vecinos. Ley de Propiedad horizontal.	51



Capítulo 3. ¿Qué es una vivienda turística?	53
1. Antecedentes históricos de la "Vivienda Turística Vacacional".	53
3. Competencia para calificar la vivienda como "turística".	54
TALLER DE TRABAJO	55
¿Puede el estado poner orden en las viviendas turísticas?	55
TALLER DE TRABAJO	57
Exclusiones al concepto de vivienda de uso turístico.	57
TALLER DE TRABAJO	58
Características, servicios y requisitos legales de las viviendas turísticas.	58
1. Requisitos de habitabilidad y seguridad.	58
2. Clasificación de las viviendas de uso turístico.	58
3. Servicios mínimos que deben ofrecer.	59
4. Superficie mínima de la vivienda.	59
TALLER DE TRABAJO	61
Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.	61
1. Declaración responsable.	61
2. Requisitos especiales.	62
TALLER DE TRABAJO	63
El problema de las viviendas turísticas y las comunidades de vecinos.	63
TALLER DE TRABAJO	67
El problema de la compatibilidad del uso terciario en una vivienda de uso turístico.	67
TALLER DE TRABAJO	70
Inspección y régimen sancionador. La inspección turística de viviendas turísticas.	70
TALLER DE TRABAJO	73
Recomendación para el anuncio de vivienda no turística para que no sea sancionado por la Comunidad Autónoma por publicidad engañosa.	73
PARTE SEGUNDA	74
Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.	74
Capítulo 4. Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.	74
TALLER DE TRABAJO	74
El alquiler de viviendas turísticas limitado en las grandes ciudades	74
Barcelona	75
Madrid	75
Palma de Mallorca.	75
Valencia	76
Andalucía	77
Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de viviendas turísticas de Andalucía.	77
a. Concepto de viviendas con fines turísticos.	78
b. Habitualidad en el ofrecimiento de la vivienda a turistas.	78



c. Viviendas excluidas. _____	79
d. La declaración responsable. _____	80
e. Precios. _____	81
f. Requisitos de la vivienda turística. _____	81
g. Responsabilidad. _____	82
TALLER DE TRABAJO _____	83
Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. _____	83
Responsabilidad _____	88
Clasificación de viviendas turísticas. _____	88
Requisitos y servicios comunes. _____	88
Régimen del contrato _____	90
Precio y reserva. _____	90
Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía _____	91
Inspección y régimen sancionador. _____	92
Aragón _____	99
Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en la región. _____	99
a. Declaración responsable. _____	100
b. Régimen sancionador. _____	100
TALLER DE TRABAJO _____	105
Tramitación de la declaración responsable. _____	105
TALLER DE TRABAJO _____	107
Modelo de declaración responsable en Aragón. _____	107
TALLER DE TRABAJO _____	110
Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón. _____	110
Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón. _____	114
Características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico _____	116
Habitabilidad y seguridad _____	116
Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas _____	116
Capacidad _____	116
Precios y reservas _____	117
Prohibiciones _____	117
Identificación de las viviendas de uso turístico _____	118
Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad _____	118
Declaración responsable _____	118
Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón _____	119
Régimen sancionador. _____	120
Anexo Identificación de las viviendas de uso turístico (artículo 13) _____	121
Asturias _____	122
Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico. _____	122
1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico en Asturias? _____	122
2. ¿Qué requisitos debe cumplir una vivienda de uso turístico? _____	122
3. ¿Por qué es necesario regular este tipo de alojamientos? _____	123
4. Procedimiento de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias _____	123
Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo. _____	135



Baleares	140
Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.	140
Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas	141
1. Inclusión de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal o edificios plurifamiliares.	141
2. Cambio del concepto mismo de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.	141
3. Límite máximo de plazas turísticas.	141
4. Delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística.	143
6. Posible prohibición en los estatutos de propiedad horizontal.	145
7. Declaración responsable y régimen de sanciones.	147
Decreto ley 3/2017 de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.	172
Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística.	175
Reglamento 1/2015 por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera.	175
TALLER DE TRABAJO	179
Inscripción inicio de actividad turística de estancias turísticas en viviendas.	179
TALLER DE TRABAJO	181
Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.	181
Viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas.	183
Requisitos mínimos.	185
Placa identificativa.	185
Requisitos mínimos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística. Modelo de plan de modernización y calidad para viviendas turísticas de vacaciones, como también para viviendas objeto de estancias turísticas.	186
TALLER DE TRABAJO	189
Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.	189
Canarias	196
1. Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.	196
2. Tipologías extra hoteleras: viviendas vacacionales.	196
3. Obligaciones que deben cumplir las viviendas vacacionales.	196
4. Prohibiciones	198
TALLER DE TRABAJO	199
Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.	199
1. Nulidad parcial del Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias por vulnerar la libre competencia.	199



Sentencia del TSJC recurrida por la que se anula parte del decreto que regula el alquiler vacacional en Canarias en base a un recurso de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (Ascav). _____ 199

2. Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias.	204
Prohibiciones	208
Placa-distintivo	208
Información y publicidad	208
Condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales	209
Precios	211
Régimen de explotación, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.	212
Reclamaciones, inspección y régimen sancionador.	213

TALLER DE TRABAJO _____ 219

Anteproyecto de modificación del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. _____ **219**

TEXTO COMPLETO DEL ANTEPROYECTO _____ 219

1. Necesidad de reforma por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias a petición de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.	219
2. Más competencias a Cabildos y ayuntamientos.	219
3. Se permitirá alquilar habitaciones siempre que el propietario resida en la vivienda turística.	220
4. Reacción de la patronal hotelera.	220

TALLER DE TRABAJO _____ 248

Las viviendas vacacionales en el urbanismo de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias). _____ **248**

Competencias municipales para estimar la capacidad de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto. _____ **248**

TALLER DE TRABAJO _____ 250

Críticas al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales. **250**

1. Definición detallada de vivienda vacacional.	251
2. Ámbito de aplicación y exclusión.	251
3. Normativa reguladora.	252
4. Placa-distintivo de vivienda vacacional: "Vv".	252
5. Superficie, equipamiento mínimo y ocupación máxima.	252
6. El régimen de explotación.	252
7. La contratación.	252
8. Régimen sancionador.	253

TALLER DE TRABAJO _____ 254

El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional en Canarias. _____ **254**

1. Prohibiciones	255
2. Placa-distintivo	255
3. No prohibición en los estatutos de la Comunidad de propietarios.	255



TALLER DE TRABAJO	256
Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo.	256
TALLER DE TRABAJO	260
Fiscalidad de los alquileres de viviendas turísticas en Canarias para personas físicas.	260
1. Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC).	260
2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).	260
TALLER DE TRABAJO	261
Análisis doctrinal del arrendamiento de viviendas turísticas en Canarias.	261
Cantabria	360
Borrador del Decreto, por el que regulan las viviendas de uso turístico.	360
Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.	369
• Decreto 19/2014, 13 marzo de reforma del Decreto 82/2010.	369
Objeto y ámbito de aplicación	369
Régimen de explotación	370
Apartamento turístico	371
Apertura y clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero	373
Procedimiento	373
Consulta Previa	373
Control e inspección de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero	379
Reforma de un establecimiento de alojamiento turístico extrahotelero	380
Requisitos técnicos	383
Calidad de las instalaciones y servicios	383
Régimen de funcionamiento y prestación de servicios	393
Dirección del establecimiento	393
Derechos y obligaciones	393
Régimen de servicios	396
Régimen de precios. Reservas y anulaciones	399
Modelo de consulta previa para la construcción/reforma/cambio de uso para establecimiento extrahotelero.	405
Modelo de apertura/reforma de establecimiento extrahotelero declaración responsable.	409
Castilla-La Mancha	422
Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha	422
Requisitos mínimos y condiciones	422
Placa distintiva	423
Recepción y entrega de llaves en las viviendas de uso turístico	423
Régimen de reservas, cancelaciones y precios de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico	424
Reservas	424
Anticipo	424
Cancelación de las reservas	425
Mantenimiento de la reserva	425
Precios	425
Comienzo y terminación del servicio de alojamiento	426
Recepción del cliente	426
Facturación	426
Pago	427
Modelos	427
Declaración responsable de inicio de actividad como vivienda de uso turístico.	427
Declaración responsable relativa a la modificación de la capacidad de la vivienda de uso turístico.	



427	Comunicación de cambio de titularidad, cambio de denominación o cese de actividad como vivienda de uso turístico. _____	427
	Placa identificativa de viviendas de uso turístico. _____	427
Castilla y León	_____	458
Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.	_____	458
1. Las viviendas de uso turístico.	_____	458
2. Contenido de la norma.	_____	460
3. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.	_____	461
4. Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.	_____	462
Cataluña	_____	482
Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. _____		482
Viviendas de uso turístico _____		486
Requisitos y servicios de las viviendas de uso turístico _____		487
Régimen jurídico _____		487
Categorización de las viviendas de uso turístico _____		489
Registro de ocupantes _____		489
Régimen sancionador _____		489
TALLER DE TRABAJO	_____	491
Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos en Cataluña	_____	491
Régimen jurídico del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos _____		495
Responsables solidarios _____		497
Auditorías _____		498
Periodo de liquidación _____		501
Forma y plazo de presentación e ingreso de la autoliquidación _____		501
Obligaciones del sustituto del contribuyente en relación con los ingresos efectuados por el asistente en la recaudación del impuesto. _____		501
Forma y plazos de presentación e ingreso de las autoliquidaciones agregadas _____		502
Forma y plazos del ingreso por parte del asistente en la recaudación del impuesto _____		502
Identificación de los establecimientos y equipamientos turísticos _____		503
TALLER DE TRABAJO	_____	505
Proyecto de Reglamento de Turismo en Cataluña.	_____	505
Viviendas: Viviendas de uso turístico y habitaciones en vivienda compartida. _____		508
TALLER DE TRABAJO	_____	538
El problema de las viviendas vacacionales y las comunidades de vecinos. Lo que dicen los jueces.	_____	538
TALLER DE TRABAJO	_____	541
La regulación municipal del alquiler de viviendas turísticas. El PEUAT: la normativa para obtener licencias de pisos turísticos de Barcelona.	_____	541
1. Limitación de zonas por el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)	_____	541
2. Viviendas de uso turístico (HUT)	_____	543
3. Proceso de obtención de licencias en Barcelona y licencia de uso de la comunidad		



de vecinos. _____	543
Extremadura _____	545
Galicia _____	546
Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia. _____	546
La CNMC cuestiona la ley de viviendas turísticas de Galicia _____	547
Cuestiones de competencia en el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia. _____	547
Concepto y clasificación de los apartamentos turísticos _____	552
Concepto y clasificación de las viviendas turísticas _____	553
Concepto de vivienda de uso turístico _____	553
Régimen de funcionamiento, distintivos y publicidad _____	554
Requisitos específicos de las viviendas turísticas _____	561
TALLER DE TRABAJO _____	577
Claves del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia. _____	577
1. Viviendas de uso turístico _____	578
2. Viviendas y apartamentos turísticos _____	580
3. Régimen jurídico para el ejercicio de actividades en apartamentos y viviendas turísticas _____	581
4. Disposiciones Transitorias _____	583
Madrid _____	584
Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid _____	584
a. Justificación de la reforma tras varias sentencias en su contra. _____	584
b. Se elimina el plazo de tres meses (90 días) para que un inmueble sea considerado Vivienda de Uso Turístico (VUT). _____	587
c. Obligación para los propietarios de los establecimientos turísticos de remitir a la Policía y Guardia Civil la información relativa a la identidad de las personas alojadas. _____	588
d. Seguro de responsabilidad civil y hojas de reclamación. _____	588
e. Ratios de personas por m2. _____	588
f. ¿Cómo conseguir el CIVUT? _____	588
g. Veto de las comunidades de vecinos en caso de estar previsto en los estatutos. _____	589
Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. _____	597
Disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico _____	601
Precios _____	601
Placa distintiva _____	601
Modelo de declaración responsable de apartamentos turísticos _____	602
Declaración responsable de viviendas de uso turístico. _____	606
Modelo de placa de viviendas de uso turístico _____	610
Murcia _____	612
• Decreto 75/2005 del 24 de junio y modificada posteriormente por el Decreto 37/2011 del 8 de abril. _____	612
TALLER DE TRABAJO _____	614
Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico en Murcia _____	614
Navarra _____	627



Orden Foral 80/2014, de 25 de septiembre, del Consejero de Cultura, Turismo y Relaciones Institucionales por la que se establece la obligación de hacer constar el código de inscripción en el Registro de Turismo de Navarra en las acciones de promoción, publicidad y comercialización que realicen las empresas, establecimientos y actividades turísticas en medios on line. _____ 627

País Vasco	629
Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.	629
1. Las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico son empresas turísticas de alojamiento	629
2. Requerimientos exigibles a las viviendas, en relación con sus características edificatorias y su capacidad máxima.	630
3. Posibilidad que tienen las comunidades de propietarios de prohibir la actividad alojativa.	630
5. Concepto de alquiler turístico diferente del arrendamiento urbano.	632
6. Proceso para la obtención de la licencia de la actividad turística.	633
7. Declaración responsable para iniciar actividad.	634
8. Ratio de ocupantes y edificatorios.	636
9. Potestad de la comunidad de vecinos a vetar la actividad.	637
10. Distintivos en el portal de edificio.	637
11. Identificaciones en la publicidad.	638
12. Requisitos para el alquiler por habitaciones.	639
13. Accesibilidad y señalización de emergencia.	640
14. Seguro obligatorio de responsabilidad civil.	641
15. Comunicación a la Ertzaintza.	641
16. Residencia efectiva y empadronamiento.	641
Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.	678
Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.	678
Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación.	679
El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.	680
1. ¿Qué es una vivienda para uso turístico?	681
2. La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco regula las viviendas para uso turístico.	682
3. Competencia urbanística municipal de las viviendas para uso turístico en el País Vasco.	683
4. Requisitos medioambientales de las viviendas para uso turístico.	686
5. Requisitos de accesibilidad de las viviendas para uso turístico.	687
TALLER DE TRABAJO	689
Las viviendas vacacionales en el urbanismo municipal.	689
Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco).	689
1. Las viviendas vacacionales y las ordenanzas municipales.	689
2. Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco).	689
a. Condiciones de habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación.	



689	
b. Espacios diferenciados dentro de la vivienda vacacional.	690
c. Zonificación de la ciudad	690
3. Articulado de la vivienda vacacional en la ordenanza de San Sebastián.	691
Concepto de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.	691
Requisitos técnicos.	691
Habitaciones, estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico	692
Concepto de uso urbanístico de vivienda turística.	692
Condiciones del inmueble.	692
Presunción de uso turístico.	693
Sujeción a la normativa turística y a la correspondiente normativa sectorial.	693
Régimen general de implantación del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico	693
Zonificación de la ciudad	694
Implantación y desarrollo del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico	694
Prelación en la concesión de licencias de obras/ registro de comunicaciones previas.	695
Disciplina urbanística y ambiental	695
Uso urbanístico clandestino y/o actividad no comunicada.	695
Rioja	707
Decreto 10/2017, de 17 de marzo. Por lo tanto, en esta Comunidad Autónoma es una actividad regulada.	707
Definición de viviendas turísticas	708
Prohibiciones	708
Gestión	708
Publicidad	709
Régimen de precios	709
Prohibiciones a los usuarios	709
Comunidad Valenciana	710
Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.	710
Disposición adicional primera. Modificación del artículo 10 del Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell.	711
Publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas turísticas.	711
DECRETO 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.	712
ANEXO	716
Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.	716
Definición de vivienda turística	717
Clasificación y distintivos de las viviendas turísticas.	721
Categorías y requisitos.	721
Clasificación turística, inscripción y baja en el Registro.	722
Obligación de comunicar modificaciones.	722
Distintivos.	722
Precios y reservas. Especificaciones	723
ANEXO I	725
Requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas turísticas.	725
ANEXO II	728
Modelo de comunicación/declaración responsable relativa a la actividad de las viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.	728



TALLER DE TRABAJO _____ 736

¿Qué es una "vivienda turística" en la Comunidad Valenciana? _____ 736

El Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, aprobó un nuevo Reglamento regulador de las Viviendas Turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en la Comunitat Valenciana. _____ 736

1. ¿Qué es una vivienda turística en la Comunidad Valenciana? _____ 736

2. Clases de viviendas turísticas. _____ 737

3. Categorías y requisitos de las viviendas turísticas. _____ 738

4. Obligaciones y los deberes de los propietarios de las viviendas turísticas. _____ 738

a. Inscripción de las viviendas turísticas en el Registro de viviendas turísticas. _____ 738

b. Publicidad y distintivos de la vivienda turística. _____ 739

5. Entrega de las viviendas turísticas a sus usuarios. _____ 740

6. Eficiencia energética _____ 740

7. Derechos del consumidor. Libros de reclamaciones, etc. _____ 740

TALLER DE TRABAJO _____ 742

La imposibilidad práctica de limitar la publicidad en internet de viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana. _____ 742

TALLER DE TRABAJO _____ 746

El polémico caso del informe de compatibilidad urbanística y la inscripción de las viviendas turísticas de Valencia. _____ 746

TALLER DE TRABAJO _____ 748

Diferencias entre las regulaciones de viviendas turísticas de las Comunidades Autónomas. _____ 748

TALLER DE TRABAJO _____ 750

Esquemas comparativos de los regímenes legales autonómicos en materia de alquiler de vivienda turística vacacional. _____ 750

PARTE TERCERA _____ 798

Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos. _____ 798

Capítulo 5. Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos. _____ 798

1. Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística. _____ 798

2. Tributación en el IRPF del alquiler de una vivienda de uso turístico. _____ 798

Supuesto excepcional para que los rendimientos podrán ser clasificados como rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles o como Rendimientos de actividades económicas. _____ 799

3. Impuesto de Sociedades. Supuesto de "contrato de gestión de viviendas de uso turístico" con sociedades. _____ 801

4. Tributación en el IVA del arrendamiento de vivienda turística. _____ 801

a. Arrendamiento de temporada a persona física. _____ 802

b. Arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico). _____ 802

TALLER DE TRABAJO _____ 804

¿Cómo declarar los ingresos del alquiler turístico? _____ 804

1. ¿Qué es una vivienda vacacional a efectos fiscales? _____ 804



2. Impedimentos para desgravaciones por vivienda habitual. _____	804
3. Las deducciones para el período en que la vivienda vacacional está alquilada. ____	804
4. ¿Cómo declarar los días alquilados? _____	805
5. ¿Cómo declarar por los días que no ha estado alquilada? _____	805
6. Inspecciones y declaraciones paralelas por no declaración de las viviendas vacacionales. _____	805
TALLER DE TRABAJO _____	806
El IRPF por los rendimientos obtenidos por la cesión de viviendas de uso turístico o vacacional. _____	806
TALLER DE TRABAJO _____	807
El IRPF en el alquiler de viviendas turísticas vacacionales. Caso práctico. _____	807
1. Los de la vivienda alquilada deben figurar en la Declaración de la Renta como "rendimientos del capital inmobiliario". _____	807
2. Ejemplo del cálculo del rendimiento neto de una vivienda de alquiler vacacional.	808
3. La amortización. _____	809
4. Tributación de segunda residencia. Meses en los que no ha estado alquilada la vivienda. _____	809
TALLER DE TRABAJO _____	811
El IVA del intermediario y del propietario en el alquiler de viviendas turísticas o vacacionales. _____	811
TALLER DE TRABAJO _____	813
La colaboración fiscal de las web de arrendamiento de viviendas turísticas. _____	813
1. Obligación de las plataformas colaborativas e intermediarios en la cesión del uso de viviendas turísticas de trasladar a la Administración Tributaria la información de las personas que desarrollen esta actividad _____	813
2. Sujetos obligados: personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos. _____	815
3. Datos que deberá proporcionar a la intermediaria a los efectos de la declaración informativa. _____	815
a. Identificación del cedente de la vivienda. _____	815
b. Referencia catastral del inmueble o datos que permitan su identificación. _____	816
c. Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos _____	816
d. Importe a percibir por el titular cedente del derecho o, en su caso, especificar si este es realizado de forma gratuita _____	816
e. Número de contrato de intermediación en la cesión de la vivienda. _____	816
4. Obligaciones formales de la declaración. Copia del contrato. _____	816
5. Modelo 179 _____	816
TALLER DE TRABAJO _____	817
Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.	817
TALLER DE TRABAJO _____	824
Fiscalidad de los alquileres de viviendas turísticas en Canarias para personas físicas. _____	824
1. Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC). _____	824



2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).	824
PARTE CUARTA	825
Seguros obligatorios.	825
Capítulo 6.	825
El seguro de responsabilidad civil obligatorio en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico.	825
1. Obligación legal de contratar un seguro de responsabilidad civil obligatorio en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico en el derecho autonómico.	825
a. ¿Es obligatorio disponer de un seguro de responsabilidad civil en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico?	825
b. Autonomías donde es obligatorio el seguro de responsabilidad civil de viviendas turísticas y vacacionales.	826
2. Es necesario un seguro para vivienda vacacional y no basta con el seguro de vivienda.	828
• Un seguro de vivienda turística es un seguro de responsabilidad civil.	828
3. Es un seguro de negocios ya que cubre la responsabilidad derivada de un cliente.	829
4. Precio del seguro de vivienda vacacional o turística en función de la facturación.	829
5. Garantías cubiertas del seguro de vivienda vacacional o turística.	829
6. No cobertura en caso de avería que impida alquilar la vivienda turística o vacacional.	829
PARTE QUINTA	831
Formularios	831
1. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.	831
Modelo a	831
Modelo b	834
2. Modelo de contrato de alquiler de vivienda turística (alquiler vacacional diferente a arrendamiento de temporada).	838
Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.	838
Modelo a	840
Modelo b	844
Modelo c	846
3. Acta de inventario de entrada	849
4. Modelos de notificaciones.	854
a. Modelo de restitución del depósito de garantía.	854
b. Restitución del depósito de garantía en su totalidad con solicitud de apreciación en página web del sector de alquiler vacacional.	856
c. Modelo de restitución parcial del depósito de garantía.	857
d. Notificación de no haber lugar a restitución del depósito de garantía en su totalidad.	858

¿QUÉ APRENDERÁ?

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



- **La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.**
- **Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.**
- **Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.**
- **Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.**
- **El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional.**
- **Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.**

PARTE PRIMERA.

Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.

Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.



1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).