



PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN MURCIA



- 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.

6 de marzo de 2019

[Arrendamiento de viviendas turísticas y vacacionales.](#)

La CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia), a solicitud del Instituto de Turismo de la Región de Murcia, ha emitido un informe sobre el borrador de Decreto por el que se regulan las viviendas turísticas, pronunciándose así sobre los efectos en la competencia efectiva y la regulación económica eficiente, (IPN/CNMC/002/19).

El proyecto de decreto establece un régimen específico de las viviendas de uso turístico, tras su exclusión expresa de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. El texto pretende hacer frente a la oferta ilegal de alojamientos turísticos en la región, con el fin de regularizar a los titulares de este tipo de actividad colocándolos en el mercado en igualdad de condiciones que el resto del entramado turístico. Además, se busca precisamente asegurar una prestación de servicio de calidad y evitar el intrusismo y la competencia desleal.

La CNMC se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre asuntos relacionados con el sector, insistiendo en que la regulación de esta actividad se debe conjugar con la libertad en la actividad económica del artículo 38 de la Constitución Española.

Recientemente, la CNMC publicó un estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España (E/CNMC/003/18 y nota de prensa) en el que se alertaba de la disparidad normativa sobre esta materia y de la excesiva regulación tanto autonómica como local de este tipo de alojamientos.



Propuesta normativa de la Región de Murcia.

El propósito de la normativa es la definición de la vivienda de uso turístico como aquellas que se encuentran en suelo de uso residencial, amuebladas y equipadas, comercializadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente y en su totalidad con fines vacacionales. Asimismo, se establecen unos requisitos obligatorios para que las viviendas puedan ser calificadas como de uso turístico.

Este tipo de exigencias son susceptibles de convertirse en barreras de acceso potencialmente injustificadas que pueden desvirtuar el libre juego competitivo, en cuanto incrementan los costes de acceso al mercado y ejercicio de la actividad.

La Comisión propone los siguientes puntos, susceptibles de mejora:

- Modalidad de la cesión de la vivienda en su totalidad. Esta barrera de entrada debe replantearse ya que impide una asignación más eficiente de los recursos habitacionales infrautilizados y reduce el acceso a un alojamiento a un precio inferior al de una vivienda completa y de prestaciones más variadas. Además, no tiene en cuenta las nuevas formas de hacer turismo o las preferencias de los usuarios.
- Limitación de cesión por un máximo de tres meses. Esta medida no responde a un posible fallo de mercado ni tampoco tiene un amparo legal justificado. Constituye una restricción no justificada y se recomienda su evaluación desde la óptica de los principios de mínima restricción competitiva y de regulación económica eficiente y, en caso de no superarse, proceder a su eliminación.
- Circunscripción a suelo de uso residencial. Falta claridad cuando se establece la obligación de que las viviendas estén ubicadas en suelo residencial. Sin una justificación mayor o aclaración de la compatibilidad de usos independientemente de las zonas en donde se ubiquen, parecería que se podría estar excluyendo a las zonas turísticas, lo que podría favorecer a otras empresas del sector turístico ya asentadas. Se recomienda una aclaración a este respecto o al menos que se mencione que no se producirá una zonificación que pueda beneficiar o sobreproteger a una zona en detrimento de otra.
- Exigencia de disponer de seguro de responsabilidad civil. Se recomienda la revisión de las referencias a la obligatoriedad del seguro para los titulares de viviendas que no sean empresas turísticas. En ese sentido, cabría cuestionarse igualmente la cuantía "fija" por siniestro de 300.000 euros, sin atender a posibles circunstancias de graduación.
- Régimen de autorización administrativa - declaración responsable. La inscripción en un registro puede acarrear un desfase temporal entre la declaración responsable y la puesta en marcha de la actividad. Se recomienda asegurar que la inscripción no va a suponer una demora a la hora de comenzar la actividad.



- Exhaustividad de las prescripciones técnicas. Los estándares fijados deben permitir la existencia de distintas combinaciones de precio y calidad del servicio, evitando la fijación de estándares innecesarios que excluyan de forma injustificada a operadores del mercado, incrementando los costes para los usuarios. En este sentido, debe recordarse que actualmente los sistemas de valoración por usuarios, usando criterios reputacionales, pueden ayudar a modular la calidad de los alojamientos, como recurso alternativo a la fijación de estándares demasiado restrictivos reglamentariamente.
- La CNMC es el organismo independiente regulador de los mercados y que garantiza y promueve una competencia efectiva. Este informe se emite a solicitud del Gobierno de Aragón, en ejercicio de las competencias consultivas de la CNMC en aplicación del artículo 5.2.a) de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA REGIÓN DE MURCIA

El artículo 10.Uno.16 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, aprobado mediante Ley Orgánica 4/1982, atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de promoción, fomento y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

La Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, aprobada en el ejercicio de la competencia citada, establece el marco jurídico general en el que ha de desarrollarse la actividad turística en la Región de Murcia, fijando como principios rectores, entre otros, el de considerar el turismo como una industria estratégica para el desarrollo de la Región y respetando el principio de la libertad de empresa en el marco de una economía de mercado. Igualmente establece, como competencia de la administración regional en materia de turismo, la ordenación de la actividad turística mediante la clasificación de las empresas del sector.

Tal y como se indica en la Exposición de Motivos de la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia, es necesario facilitar la inversión productiva, modificando el marco legislativo y establecer normativas que faciliten los trámites administrativos y eliminen obstáculos innecesarios, adaptándose mejor a la innovación empresarial.

El artículo 25-1 de la Ley de Turismo de la Región de Murcia define como alojamiento turístico el establecimiento abierto al público en general, dedicado de manera habitual a proporcionar hospedaje temporal mediante precio, con o sin otros servicios complementarios. Dejando abierto el punto 6 del artículo 26 la posibilidad de la existencia de otros tipos de alojamiento además de los expresamente citados: establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings, alojamientos rurales y albergues turísticos.

Igualmente el artículo 39 de la Ley de Turismo recoge la posibilidad de que se puedan determinar y regular otras figuras de empresas turísticas, así como su clasificación y funcionamiento.

Por lo tanto, en consideración a los artículos 26-6 y 39 de la Ley de Turismo de la Región de Murcia se plantea el objeto del presente decreto: las viviendas de uso turístico.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos fue objeto de modificación mediante la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda, quedando excluida de su ámbito de aplicación la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y con un fin lucrativo, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos vino motivada, en parte, por el aumento cada vez mayor del uso del alojamiento privado en el turismo.

Por otro lado se pretende, con el presente decreto, hacer frente a la oferta ilegal de alojamiento turístico, con el fin de que se regularicen los titulares de este tipo de actividad y estén en el mercado en igualdad de condiciones que el resto del entramado turístico.

El aumento de este tipo de alojamiento tiene diversos motivos.

Por un lado el boom inmobiliario, y la posterior crisis, ha motivado la existencia de gran cantidad de viviendas que o bien no han encontrado comprador o se encuentran vacías, y sus

propietarios, ante esta situación, las alquilan turísticamente con el fin de obtener unos ingresos para hacer frente a los gastos que tienen que afrontar: hipotecas, impuestos, etc.

Por otro lado el aumento de este tipo de alojamiento está vinculado a las nuevas formas de viajar, el deseo de tener una relación más directa con los residentes del destino y las nuevas y rápidas formas de comercialización. Así como el hecho de que en muchos casos el precio del alojamiento es más barato que el reglado.

La falta de regulación de este tipo de alojamiento conlleva un detrimento del servicio, una deficiente calidad, intrusismo y competencia desleal. Todo esto acarrea una mala imagen del destino turístico y una pérdida de competitividad.

Por ello era necesaria una norma que determinara los parámetros mínimos que el ejercicio de este tipo de actividad y los establecimientos propiamente dichos deben de cumplir.

El presente decreto consta de 31 artículos distribuidos en cuatro capítulos, así como de dos disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y dos finales.

El Capítulo I está dedicado a las disposiciones generales, estableciendo el objeto y ámbito de aplicación, la clasificación en una categoría única, lo concerniente a la comercialización, distintivos, seguro de responsabilidad civil y responsable del establecimiento.

Establece el decreto la obligación de que los titulares de los establecimientos tengan formalizado un seguro de responsabilidad civil para garantizar los posibles riesgos de la explotación. En este sentido el artículo 21.3 de la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia, en la redacción dada por la Ley 11/2014, indica que la normativa de desarrollo de cada una de las actividades fijará las cuantías y características de los seguros.

El Capítulo II es el dedicado a las prescripciones técnicas: mantenimiento y conservación, accesibilidad, equipamiento y suministros, capacidad y superficies de cada una de las dependencias.

El Capítulo III se refiere al régimen de funcionamiento y precios, tratando temas como la admisión del usuario, el comienzo y terminación del alojamiento, hojas de reclamaciones, reservas, precio y servicios incluidos, facturación. La regulación de alguno de estos aspectos excede las competencias que en materia turística tiene encomendado el Instituto de Turismo de la Región de Murcia, como es el caso de las facturas, su contenido, emisión y conservación, y que las empresas de alojamiento deben de cumplir. En materia de hojas de reclamaciones es la propia Ley de Turismo, Ley 12/2013, la que en su artículo 40-6, por la especialidad de la materia y los destinatarios, aumenta los idiomas en que debe de estar redactado el cartel anunciador de su existencia respecto de lo indicado en la normativa general de defensa de consumidores.

El Capítulo IV recoge el procedimiento de clasificación. En cuanto a las posibles alternativas de intervención administrativa en relación con las actividades económicas, se decanta el decreto por el régimen de declaración responsable. Esta declaración responsable lo es a los solos efectos de tener conocimiento la administración turística de la actividad de alojamiento que se va a realizar, así como servir de solicitud de su clasificación. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas y la obtención de licencias o autorizaciones que deban de emitir otros organismos en virtud de sus respectivas competencias, especialmente la licencia de actividad a emitir por los ayuntamientos.

Por medio de la disposición adicional primera se da un plazo de un año para que los titulares de las viviendas que a la entrada en vigor del presente decreto se encuentren ofertando este tipo de alojamiento regularicen su situación.

El presente decreto ha sido sometido a informe de la Mesa de Turismo de la Región de Murcia, como ente representativo de los diferentes sectores profesionales, empresariales y académicos relacionados con el turismo. Igualmente ha emitido informe el Consejo Asesor Regional de Consumo.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Desarrollo Económico, Turismo y Empleo, previos informes del Consejo Económico y Social y de la Dirección de los Servicios Jurídicos, de acuerdo/oído el Consejo Jurídico de la Región de Murcia y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día -----,

DISPONGO

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente decreto, en virtud de lo establecido en el artículo 26. 6 en relación con el 39 de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, tiene por objeto establecer la ordenación y el régimen jurídico de las viviendas de uso turístico ubicadas en el ámbito territorial de la Región de Murcia, fijando los requisitos mínimos que deben cumplir tanto los alojamientos como los titulares de su explotación, ya sean personas físicas o jurídicas, el régimen de funcionamiento y el procedimiento para su clasificación turística.

2. Quedan excluidos de la presente norma:

a) La simple tenencia de huéspedes con carácter estable y las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.

b) Los arrendamientos de vivienda, tal y como aparecen definidos en el artículo 2.1 y 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como el subarriendo parcial a que se refiere el artículo 8 de la misma norma legal.

c) Los alojamientos en apartamentos turísticos regulados por su normativa específica.

Artículo 2. *Concepto.*

1. Son viviendas de uso turístico aquellas cuya ubicación se encuentra en suelo de uso residencial, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente y en su totalidad con fines vacacionales a terceros, con habitualidad y mediante precio.

2. A efectos de esta norma se considera canal de oferta turística: las agencias de viaje, las centrales de reservas, las empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos internet y cualesquiera otros canales de intermediación a través de las nuevas tecnologías, los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento, páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; así como la realización de publicidad por cualquier medio de comunicación.

3. Según lo indicado por el artículo 18.1 de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, se presumirá la habitualidad cuando se realice publicidad de la prestación de servicios turísticos por cualquier medio.

Artículo 3. *Normativa aplicable.*

1. El ejercicio de la actividad de alojamiento en las viviendas de uso turístico deberá cumplir las prescripciones de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia y del presente decreto.

2. Tanto los titulares de la explotación de alojamiento como las viviendas de uso turístico deberán cumplir la normativa sectorial que, en su caso, les sea de aplicación.

Artículo 4. *Categorías.*

Las viviendas de uso turístico se clasificarán en una categoría única.

Artículo 5. *Explotación de viviendas de uso turístico.*

1. La explotación de las viviendas de uso turístico se efectuará mediante la cesión del uso y disfrute de la vivienda, considerada como una unidad indivisible; por tanto, no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia de usuarios que hayan formalizado contratos diferentes dentro de una vivienda.

2. El plazo máximo de cesión de la vivienda de uso turístico será de tres meses consecutivos.

3. En este tipo de alojamiento, no se pueden simultanear el uso turístico y el residencial, pudiendo estos usos alternarse. En este caso se deberá de comunicar a la administración turística regional los periodos en que deje de prestarse el uso turístico, así como los cierres temporales que se produzcan. ■

4. No podrá alegarse la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección mientras se realice un uso turístico.

5. Se considera que existe comercialización cuando la vivienda de uso turístico sea ofertada, ofrecida o promocionada en canales de oferta turística.

Artículo 6. *Titulares de la explotación y responsabilidades.*

1. La explotación de las viviendas de uso turístico podrá ser ejercida por sus propietarios directamente o por empresas gestoras.

2. A los efectos exclusivos de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia sólo se permitirá un único titular de la explotación, ya sea el propietario o una empresa gestora por cada vivienda de uso turístico, y con independencia de que se comercialice directa o indirectamente por medio de centrales de reserva o de otros mediadores.

3. En el supuesto de viviendas de uso turístico gestionadas directamente por sus propietarios la responsabilidad administrativa por el incumplimiento de lo dispuesto en este decreto será exigible a éstos.

4. En el caso de que la prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se realice por empresas gestoras que no sean sus propietarios, será necesario que éstas tengan la disponibilidad del inmueble. La responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones administrativas derivadas de este decreto será exigible a la empresa gestora.-

5. Cuando la gestión de las viviendas turísticas se realice a través de agente mandatario, la responsabilidad administrativa por el incumplimiento de las disposiciones del presente decreto será exigible al mandante, en los términos establecidos por el artículo 1725 del Código Civil.

Artículo 7. *Publicidad.*

1. No se podrá comercializar turísticamente viviendas cuya declaración responsable no haya sido presentada ante el organismo competente en materia de turismo.

2. La publicidad y oferta de las viviendas de uso turístico se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando al cliente o usuario información suficiente sobre las características de aquéllas y las condiciones de uso.

3. En toda la publicidad que se efectúe de las viviendas de uso turístico y, particularmente, en su promoción y comercialización a través de los canales de oferta turística se deberá incluir el número de signatura correspondiente a la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia.█

Artículo 8. *Distintivos.*

1. Las viviendas de uso turístico exhibirán, de forma visible en la entrada del inmueble bien en el interior o en el exterior de la misma, el distintivo correspondiente a su clasificación turística y su signatura.

2. No se podrán usar denominaciones, rótulos o distintivos diferentes a los que correspondan a su clasificación como vivienda de uso turístico.

Artículo 9. *Seguro de responsabilidad civil.*

Los titulares de la explotación de alojamiento en viviendas de uso turístico deberán tener suscrito un contrato de seguro de responsabilidad civil que cubra, de forma suficiente, los posibles riesgos de la actividad turística. En cualquier caso la cuantía mínima de cobertura será de quinientos mil euros por siniestro. Los contratos de seguro deberán mantenerse en vigor durante todo el tiempo de prestación de la actividad de alojamiento. Estas coberturas deben incluir toda clase de siniestros: daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados.

Artículo 10. *Responsable del establecimiento.*

1. Es obligatoria la existencia de un responsable de las viviendas de uso turístico.

2. Corresponde al responsable de las viviendas de uso turístico la gestión de las mismas ante el usuario, debiendo velar especialmente tanto por su buen régimen de funcionamiento y correcta prestación de todos los servicios, como por el cumplimiento de las normas de orden turístico vigentes.

3. En el interior cada vivienda de uso turístico deberá especificarse el número de teléfono del responsable, para las consultas que los usuarios puedan plantear.

4. El teléfono de contacto y el servicio de asistencia y mantenimiento serán anunciados, al menos en los idiomas castellano e inglés, de forma visible en el interior de la vivienda de uso turístico.

CAPITULO II

Prescripciones técnicas

Artículo 11. *Mantenimiento y conservación.*

Las viviendas de uso turístico deberán en buen estado de conservación, mantenimiento e higiene mientras estén sometidas al uso turístico, tanto las instalaciones como el equipamiento.

Artículo 12. *Accesibilidad.*

Las viviendas de uso turístico, a efectos de la aplicación de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, tienen la consideración de edificios de uso privado.

Artículo 13. *Equipamiento y suministros.*

1. Las viviendas de uso turístico deben estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos, cubertería, menaje, lencería y enseres necesarios para su empleo inmediato como alojamiento, en relación con las plazas de que disponga.

2. Las viviendas deberán de contar con suministro de agua potable, fría y caliente, energía eléctrica, gas en su caso, tratamiento y evacuación de aguas residuales, ajustándose a la reglamentación existente en la materia.

Artículo 14. *Distribución.*

1. Las viviendas de uso turístico estarán compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño.

2. Podrán ser tipo estudios cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas en camas convertibles.

Artículo 15. *Capacidad y superficies.*

1. La capacidad en plazas de las viviendas de uso turístico vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles, y en función de los siguientes parámetros:

- a) Dormitorio individual mínimo 6 m² de superficie.
- b) Dormitorio doble mínimo 8 m² de superficie.
- c) Por cada plaza en litera será preciso disponer de una superficie mínima de 3.5 m².

2. El número de plazas en convertibles no podrá exceder del 50% del total de las plazas existentes en camas de los dormitorios, exceptuando el caso de las viviendas de un solo dormitorio donde se podrán instalar dos plazas en convertibles. Los muebles convertibles podrán instalarse en el salón-comedor y/o en los dormitorios.

3. La superficie computable en todas las estancias será la útil.

4. En las habitaciones abuhardilladas no se computará a efecto de superficie aquella cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Artículo 16. *Salón-comedor. Equipamiento básico.*

1. Deberá estar dotado, como mínimo, de sofá, mesa y sillas en número suficiente en función de la capacidad del alojamiento.

2. No podrá haber camas instaladas permanentemente en el salón-comedor, tan solo convertibles según lo establecido en el artículo 15.

3. El salón-comedor deberá tener ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos.

Artículo 17. *Dormitorios. Equipamiento básico.*

1. Su mobiliario mínimo estará formado por camas con una anchura mínima de 0,80 metros y 1,35 metros, según sean individuales o dobles, mesillas de noche o equivalente, silla o butaca, armario ropero, empotrado o no, con perchas y enchufe adicional.

2. Las camas habrán de estar dotadas de somier, colchón, almohada y ropa de cama.
3. Se pondrá a disposición de los usuarios lencería suficiente para poder al menos un cambio cuando resulte preciso.
4. Las ventanas estarán dotadas de contraventanas, persianas, cortinas o cualquier otro sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz a voluntad del usuario.
5. Los dormitorios deberán de tener ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos.

Artículo 18. Cocina. Equipamiento básico.

1. La cocina de las viviendas de uso turístico estará equipada, como mínimo, con fregadero, cocina de al menos dos fuegos, horno y/o microondas, frigorífico, extractor o campana, utensilios de menaje en cantidad, calidad y variedad suficiente para la preparación de desayuno, comida y cena, así como productos de limpieza y lavado necesarios para una primera acogida.

2. La cocina deberá tener ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos.

Artículo 19. Cuartos de baño. Equipamiento básico.

1. Los cuartos de baño de las viviendas de uso turístico estarán equipados, como mínimo, con lavabo, ducha o bañera, inodoro, espejo, y toma de corriente en lugar adecuado para su utilización por los usuarios, y toallero debiendo estar asimismo provistos de la lencería de baño suficiente para poder realizar al menos un cambio cuando resulte preciso.

2. Las viviendas de uso turístico estarán dotadas de un cuarto de baño o aseo por cada seis plazas de alojamiento o fracción.

3. Los cuartos de baño deberán tener ventilación directa o forzada.

CAPITULO III

Régimen de funcionamiento y precios

Artículo 20. Admisión.

El usuario deberá ser informado antes de su admisión del precio que le será aplicado, a cuyo efecto se le hará entrega de un documento en el que constaran los datos y signatura turística del alojamiento, datos del prestador del servicio, teléfono del responsable, precio y fechas con horas de entrada y salida inicialmente previsto. Dicho documento será firmado por el cliente y su copia se conservará por el prestador del servicio durante un año.

Artículo 21. Alojamiento: comienzo y terminación.

El alojamiento se contará, salvo pacto en contrario, por días o jornadas, que comenzará a las 17:00 horas del día de entrada y terminará a las 12:00 horas del día de salida.

Artículo 22. Control de entrada y salida de usuarios.

1. Será requisito indispensable para ocupar el alojamiento la previa inscripción de los usuarios en el registro del prestador del servicio de alojamiento, mediante exhibición de los documentos acreditativos de su identidad. En la inscripción se hará constar nombre y apellidos de todos los usuarios mayores de edad, DNI o documento que lo sustituya, así como la fecha de entrada y salida.

2. Los titulares de la explotación de alojamiento, por sí o a través de sus asociaciones o centrales de reservas, deberán colaborar con el Instituto de Turismo de la Región de Murcia a efectos de información estadística.

Artículo 23. *Hojas de Reclamaciones.*

1. Todas las viviendas de uso turístico deberán tener a disposición de los clientes hojas de reclamaciones en los términos establecidos en el Decreto nº 3/2014, de 31 de enero, por el que se regula el sistema unificado de reclamaciones de los consumidores y usuarios en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Su existencia se anunciará al público de forma visible que permita su fácil lectura y expresada en español, inglés y en otros dos idiomas a elegir, de acuerdo con el artículo 40.6 de la Ley de Turismo de la Región de Murcia.

2. En cada una de las viviendas de uso turístico se hallará el cartel anunciador de la existencia de hojas de reclamaciones y se dispondrá de las mismas.

Artículo 24. *Precios.*

1. Las estancias en viviendas de uso turístico se computarán por días, semanas, o meses, a efectos de precios.

2. Los precios por el uso y disfrute de las viviendas de uso turístico son libres, pudiéndose fijar y modificar a lo largo del año, pero deberán figurar en lugares perfectamente visibles y legibles que permitan su lectura sin dificultad, para garantizar su previo conocimiento por los clientes.

3. En ningún caso se podrán cobrar precios superiores a los que estén expuestos al público. Si existiera cualquier contradicción en su publicidad, se aplicará el precio inferior.

4. Se podrá exigir la entrega de una fianza con el objeto de cubrir los desperfectos que se puedan producir por el mal uso del inmueble y su contenido. Salvo pacto en contrario, será devuelta al usuario en el plazo máximo de tres días contados desde el final de la estancia una vez comprobado que no hay desperfectos.

Artículo 25. *Servicios mínimos incluidos en el precio.*

En particular, se entenderán comprendidos en el precio las siguientes instalaciones y suministros:

a) Suministro de agua, energía eléctrica y en su caso gas.

b) Conservación, mantenimiento y reparaciones, a excepción de las que excedan del uso normal y diligente.

c) Recogida de basuras desde la vía pública o recinto especialmente destinado a su depósito.

d) Limpieza de entrada.

e) El uso y disfrute de piscinas, jardines, parques infantiles y terrazas comunes, con los elementos que les sean propios.

f) El uso y disfrute de aparcamientos al aire libre, sin vigilancia, ni reserva de plazas.

g) Gastos de comunidad de propietarios.

Artículo 26. *Facturación.*

Los titulares de la explotación de alojamiento están obligados a expedir facturas o documentos sustitutivos en la forma legalmente establecida, debiendo reflejar los servicios y productos que por cualquier concepto se cobre al cliente.

Artículo 27. *Reservas.*

Los titulares de la explotación de alojamiento podrán exigir a los clientes una cantidad anticipada en concepto de señal por la reserva. Tanto para la reserva como para su anulación se estará a las condiciones que pacten libremente las partes.

Artículo 28. *Pérdida de reserva o anticipo.*

Salvo pacto en contrario, cesará la obligación de mantener la reserva, con pérdida de señal, cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las 12:00 horas del día siguiente al fijado para ello, excepto que dentro de dicho plazo el usuario confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir exceda de la cuantía de la señal.

CAPITULO IV

Procedimiento de clasificación

Artículo 29. *Declaración responsable. Clasificación.*

1. Los titulares de la explotación de alojamiento en viviendas de uso turístico, con carácter previo al inicio del mismo, deberán presentar ante el Instituto de Turismo de la Región de Murcia, a los solos efectos de comunicar su actividad y obtener la clasificación turística, una declaración responsable, según modelo normalizado, a los efectos que establece el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la que constará como mínimo:

- a) Datos del prestador del servicio de alojamiento.
- b) Datos identificativos de la o las viviendas de uso turístico, incluida su referencia catastral, y su capacidad.
- c) Manifestación de que se cumplen todos los requisitos establecidos en este decreto, que disponen de la documentación que así lo acredita y que se comprometen al mantenimiento de su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad turística.
- d) Manifestación de disponibilidad del inmueble para ser destinado a vivienda de uso turístico.
- e) Manifestación de tener suscrito un seguro de responsabilidad civil al que se refiere el artículo 9 del presente decreto y compromiso de mantenerlo en permanente vigencia.
- f) Designación del responsable de los alojamientos.

2. Con la presentación de la declaración responsable se entenderá cumplida la obligación que el artículo 40.1 de la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia atribuye a las empresas turísticas.

3. Los titulares de la explotación de alojamiento en viviendas de uso turístico, además de la presentación de la declaración responsable a que se refiere el presente artículo a efectos de la clasificación turística, deberán de cumplir el resto de la normativa que les sea de aplicación, debiendo estar en posesión de las licencias o autorizaciones que sean exigidas por otros organismos en virtud de sus respectivas competencias.

Artículo 30. *Clasificación.*

1. Una vez recibida en el Instituto de Turismo de la Región de Murcia la declaración responsable señalada en el artículo anterior, se iniciará el expediente de clasificación turística.

2. Instruido el procedimiento se dictará la resolución de clasificación que proceda en el plazo de tres meses. La resolución se notificará al interesado, y si es denegatoria de la clasificación habrá de ser motivada, pudiendo ser recurrida en los términos previstos en la legislación aplicable al caso. La clasificación conllevará la inscripción de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia.

Artículo 31. *Comunicación modificaciones.*

1. Los titulares de la explotación de alojamiento en viviendas de uso turístico deberán comunicar al Instituto de Turismo de la Región de Murcia cualquier cambio de titularidad, denominación, ampliación, reforma sustancial o cualquier modificación que afecte a los datos que figuran en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, así como el cese de ejercicio de la actividad.

2. Se entiende por reformas sustanciales, a los efectos establecidos en este decreto, toda modificación de las instalaciones, de la infraestructura, o características de los alojamientos que puedan afectar a su propia clasificación.

3. Cualquier modificación sustancial podrá comportar la reclasificación o baja, de oficio o a instancia de parte, del alojamiento, previa instrucción del correspondiente expediente.

Disposición adicional primera. *Viviendas en las que se presta el servicio de alojamiento.*

Las viviendas que a la entrada en vigor de la presente norma se encuentren ofertando la modalidad de alojamiento regulada en el presente decreto deberán adaptarse a sus prescripciones en el plazo de 6 meses.

Disposición adicional segunda. *Distintivos.*

Por Orden del Consejero de Desarrollo Económico, Turismo y Empleo se determinará la placa identificativa o distintivo a que se refiere el presente decreto.

Disposición transitoria única.

Los alojamientos vacacionales clasificados de conformidad con el Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales, a la entrada en vigor del presente decreto pasaran de oficio a estar inscritos en el Registro de Empresas y Actividades Económicas de la Región de Murcia como viviendas de uso turístico y sometidos a él.

Disposición derogatoria única.

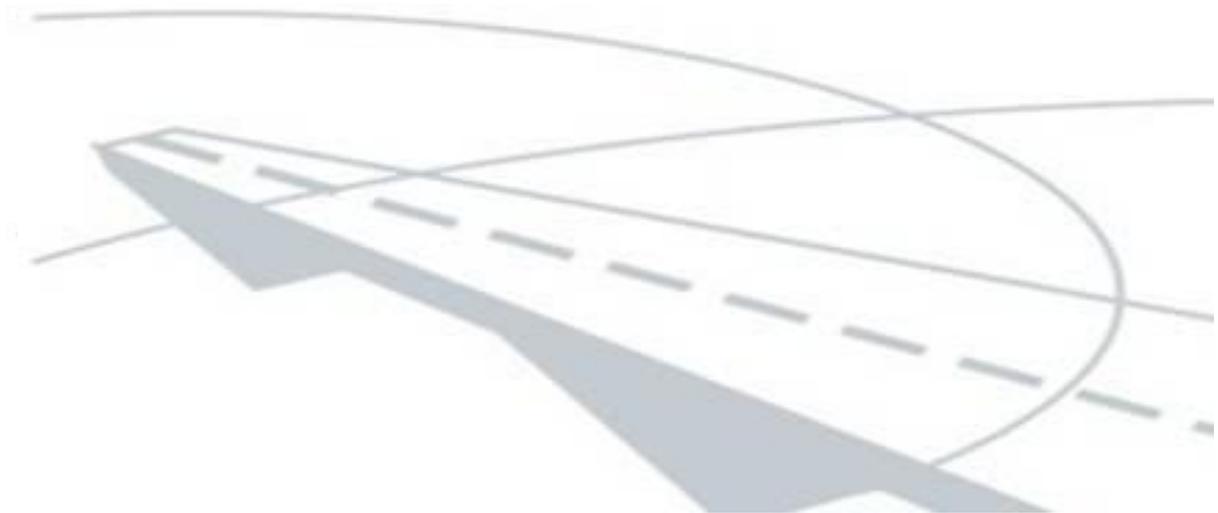
A la entrada en vigor del presente decreto quedará derogado el Capítulo V del Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.

Disposición final primera. Desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Consejero de Turismo, Cultura y Medio Ambiente para dictar las normas de ejecución y desarrollo del presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

EL presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.



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 21/2018, de 14 de diciembre, 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
Andalucía	74
Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de viviendas turísticas de Andalucía.	74
a. Concepto de viviendas con fines turísticos.	75
b. Habitabilidad en el ofrecimiento de la vivienda a turistas.	76
c. Viviendas excluidas.	77
d. La declaración responsable.	77
e. Precios.	78
f. Requisitos de la vivienda turística.	78
g. Responsabilidad.	79
TALLER DE TRABAJO	80
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.	80
Responsabilidad	85
Clasificación de viviendas turísticas.	85
Requisitos y servicios comunes.	85
Régimen del contrato	87
Precio y reserva.	87
Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía	88
Inspección y régimen sancionador.	89
Aragón	96
Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en la región.	96
a. Declaración responsable.	97
b. Régimen sancionador.	97
TALLER DE TRABAJO	102
Tramitación de la declaración responsable.	102
TALLER DE TRABAJO	104
Modelo de declaración responsable en Aragón.	104
TALLER DE TRABAJO	107
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.	107
Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.	111
Características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico	113
Habitabilidad y seguridad	113
Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas	113
Capacidad	113
Precios y reservas	114
Prohibiciones	114
Identificación de las viviendas de uso turístico	115
Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad	115
Declaración responsable	115
Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón	116
Régimen sancionador.	117
Anexo Identificación de las viviendas de uso turístico (artículo 13)	118
Asturias	119
Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.	119
1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico en Asturias?	119
2. ¿Qué requisitos debe cumplir una vivienda de uso turístico?	119
3. ¿Por qué es necesario regular este tipo de alojamientos?	120
4. Procedimiento de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias	120
Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.	132
Baleares	137
Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.	137
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	138
1. Inclusión de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal o edificios plurifamiliares.	138
2. Cambio del concepto mismo de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.	138



3. Límite máximo de plazas turísticas.	138
4. Delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística.	140
6. Posible prohibición en los estatutos de propiedad horizontal.	142
7. Declaración responsable y régimen de sanciones.	144
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.	169
Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística.	172
Reglamento 1/2015 por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera.	172
TALLER DE TRABAJO	176
Inscripción inicio de actividad turística de estancias turísticas en viviendas.	176
TALLER DE TRABAJO	178
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.	178
Viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas.	180
Requisitos mínimos.	182
Placa identificativa.	182
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.	183
TALLER DE TRABAJO	186
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.	186
Canarias	193
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.	193
2. Tipologías extra hoteleras: viviendas vacacionales.	193
3. Obligaciones que deben cumplir las viviendas vacacionales.	193
4. Prohibiciones	195
TALLER DE TRABAJO	196
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
1. Nulidad parcial del Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias por vulnerar la libre competencia.	196
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).	196
2. Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias.	201
Prohibiciones	205
Placa-distintivo	205
Información y publicidad	205
Condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales	206



Precios	208
Régimen de explotación, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.	209
Reclamaciones, inspección y régimen sancionador.	210
TALLER DE TRABAJO	216
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.	216
TEXTO COMPLETO DEL ANTEPROYECTO	216
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.	216
2. Más competencias a Cabildos y ayuntamientos.	216
3. Se permitirá alquilar habitaciones siempre que el propietario resida en la vivienda turística.	217
4. Reacción de la patronal hotelera.	217
TALLER DE TRABAJO	245
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).	245
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.	245
TALLER DE TRABAJO	247
Críticas al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales.	247
1. Definición detallada de vivienda vacacional.	248
2. Ámbito de aplicación y exclusión.	248
3. Normativa reguladora.	249
4. Placa-distintivo de vivienda vacacional: "Vv".	249
5. Superficie, equipamiento mínimo y ocupación máxima.	249
6. El régimen de explotación.	249
7. La contratación.	249
8. Régimen sancionador.	250
TALLER DE TRABAJO	251
El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional en Canarias.	251
1. Prohibiciones	252
2. Placa-distintivo	252
3. No prohibición en los estatutos de la Comunidad de propietarios.	252
TALLER DE TRABAJO	253
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.	253
TALLER DE TRABAJO	257
Fiscalidad de los alquileres de viviendas turísticas en Canarias para personas físicas.	257
1. Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC).	257



2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).	257
TALLER DE TRABAJO	258
Análisis doctrinal del arrendamiento de viviendas turísticas en Canarias.	258
Cantabria	357
Borrador del Decreto, por el que regulan las viviendas de uso turístico.	357
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.	366
• Decreto 19/2014, 13 marzo de reforma del Decreto 82/2010.	366
Objeto y ámbito de aplicación	366
Régimen de explotación	367
Apartamento turístico	368
Apertura y clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero	370
Procedimiento	370
Consulta Previa	370
Control e inspección de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero	376
Reforma de un establecimiento de alojamiento turístico extrahotelero	377
Requisitos técnicos	380
Calidad de las instalaciones y servicios	380
Régimen de funcionamiento y prestación de servicios	390
Dirección del establecimiento	390
Derechos y obligaciones	390
Régimen de servicios	393
Régimen de precios. Reservas y anulaciones	396
Modelo de consulta previa para la construcción/reforma/cambio de uso para establecimiento extrahotelero.	402
Modelo de apertura/reforma de establecimiento extrahotelero declaración responsable.	406
Castilla-La Mancha	419
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	419
Requisitos mínimos y condiciones	419
Placa distintiva	420
Recepción y entrega de llaves en las viviendas de uso turístico	420
Régimen de reservas, cancelaciones y precios de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico	421
Reservas	421
Anticipo	421
Cancelación de las reservas	422
Mantenimiento de la reserva	422
Precios	422
Comienzo y terminación del servicio de alojamiento	423
Recepción del cliente	423
Facturación	423
Pago	424
Modelos	424
Declaración responsable de inicio de actividad como vivienda de uso turístico.	424
Declaración responsable relativa a la modificación de la capacidad de la vivienda de uso turístico.	424
Comunicación de cambio de titularidad, cambio de denominación o cese de actividad como vivienda de uso turístico.	424
Placa identificativa de viviendas de uso turístico.	424
Castilla y León	455
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.	455
1. Las viviendas de uso turístico.	455



2. Contenido de la norma.	457
3. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.	458
4. Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.	459
Cataluña	479
Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.	479
Viviendas de uso turístico	483
Requisitos y servicios de las viviendas de uso turístico	484
Régimen jurídico	484
Categorización de las viviendas de uso turístico	486
Registro de ocupantes	486
Régimen sancionador	486
TALLER DE TRABAJO	488
Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos en Cataluña	488
Régimen jurídico del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos	492
Responsables solidarios	494
Auditorías	495
Periodo de liquidación	498
Forma y plazo de presentación e ingreso de la autoliquidación	498
Obligaciones del sustituto del contribuyente en relación con los ingresos efectuados por el asistente en la recaudación del impuesto.	498
Forma y plazos de presentación e ingreso de las autoliquidaciones agregadas	499
Forma y plazos del ingreso por parte del asistente en la recaudación del impuesto	499
Identificación de los establecimientos y equipamientos turísticos	500
TALLER DE TRABAJO	502
Proyecto de Reglamento de Turismo en Cataluña.	502
Viviendas: Viviendas de uso turístico y habitaciones en vivienda compartida.	505
TALLER DE TRABAJO	535
El problema de las viviendas vacacionales y las comunidades de vecinos. Lo que dicen los jueces.	535
TALLER DE TRABAJO	538
La regulación municipal del alquiler de viviendas turísticas. El PEUAT: la normativa para obtener licencias de pisos turísticos de Barcelona.	538
1. Limitación de zonas por el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)	538
2. Viviendas de uso turístico (HUT)	540
3. Proceso de obtención de licencias en Barcelona y licencia de uso de la comunidad de vecinos.	540
Extremadura	542
Galicia	543
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.	543
La CNMC cuestiona la ley de viviendas turísticas de Galicia	544
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. _____	544
Concepto y clasificación de los apartamentos turísticos _____	549
Concepto y clasificación de las viviendas turísticas _____	550
Concepto de vivienda de uso turístico _____	550
Régimen de funcionamiento, distintivos y publicidad _____	551
Requisitos específicos de las viviendas turísticas _____	558
TALLER DE TRABAJO _____	574
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. _____	574
1. Viviendas de uso turístico _____	575
2. Viviendas y apartamentos turísticos _____	577
3. Régimen jurídico para el ejercicio de actividades en apartamentos y viviendas turísticas _____	578
4. Disposiciones Transitorias _____	580
Madrid _____	581
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. _____	581
Disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico _____	585
Definición de vivienda de uso turístico. _____	585
Viviendas de uso turístico _____	586
Régimen jurídico _____	586
Requisitos mínimos y condiciones _____	587
Precios _____	588
Placa distintiva _____	588
Régimen sancionador _____	588
Modelo de declaración responsable de apartamentos turísticos _____	590
Declaración responsable de viviendas de uso turístico. _____	594
Modelo de placa de viviendas de uso turístico _____	598
TALLER DE TRABAJO _____	600
La sentencia sobre la duración del alquiler de viviendas turísticas del decreto 79/2014. _____	600
TALLER DE TRABAJO _____	602
Reforma de las viviendas turísticas en la comunidad de Madrid. _____	602
Resolución Director General Turismo modificación Decreto 79/2014 apartamentos turísticos. 602	
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. _____	602
Murcia _____	608
• Decreto 75/2005 del 24 de junio y modificada posteriormente por el Decreto 37/2011 del 8 de abril. _____	608
TALLER DE TRABAJO _____	610
Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico en Murcia _____	610
Navarra _____	623
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. _____	623
País Vasco _____	625
Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso	



turístico. _____	625
1. Las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico son empresas turísticas de alojamiento _____	625
2. Requerimientos exigibles a las viviendas, en relación con sus características edificatorias y su capacidad máxima. _____	626
3. Posibilidad que tienen las comunidades de propietarios de prohibir la actividad alojativa. _____	626
5. Concepto de alquiler turístico diferente del arrendamiento urbano. _____	628
6. Proceso para la obtención de la licencia de la actividad turística. _____	629
7. Declaración responsable para iniciar actividad. _____	630
8. Ratio de ocupantes y edificatorios. _____	632
9. Potestad de la comunidad de vecinos a vetar la actividad. _____	633
10. Distintivos en el portal de edificio. _____	633
11. Identificaciones en la publicidad. _____	634
12. Requisitos para el alquiler por habitaciones. _____	635
13. Accesibilidad y señalización de emergencia. _____	636
14. Seguro obligatorio de responsabilidad civil. _____	637
15. Comunicación a la Ertzaintza. _____	637
16. Residencia efectiva y empadronamiento. _____	637
Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo. _____	674
Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. _____	674
Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación. _____	675
El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. _____	676
1. ¿Qué es una vivienda para uso turístico? _____	677
2. La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco regula las viviendas para uso turístico. _____	678
3. Competencia urbanística municipal de las viviendas para uso turístico en el País Vasco. _____	679
4. Requisitos medioambientales de las viviendas para uso turístico. _____	682
5. Requisitos de accesibilidad de las viviendas para uso turístico. _____	683
TALLER DE TRABAJO _____	685
Las viviendas vacacionales en el urbanismo municipal. _____	685
Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco). 685	
1. Las viviendas vacacionales y las ordenanzas municipales. _____	685
2. Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco). 685	
a. Condiciones de habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación. 685	
b. Espacios diferenciados dentro de la vivienda vacacional. _____	686
c. Zonificación de la ciudad _____	686
3. Articulado de la vivienda vacacional en la ordenanza de San Sebastián. _____	687
Concepto de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. _____	687
Requisitos técnicos. _____	687



Habitaciones, estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico _____	688
Concepto de uso urbanístico de vivienda turística. _____	688
Condiciones del inmueble. _____	688
Presunción de uso turístico. _____	689
Sujeción a la normativa turística y a la correspondiente normativa sectorial. _____	689
Régimen general de implantación del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico _____	689
Zonificación de la ciudad _____	690
Implantación y desarrollo del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico _____	690
Prelación en la concesión de licencias de obras/ registro de comunicaciones previas. _____	691
Disciplina urbanística y ambiental _____	691
Uso urbanístico clandestino y/o actividad no comunicada. _____	691

Rioja _____ 703

Decreto 10/2017, de 17 de marzo. Por lo tanto, en esta Comunidad Autónoma es una actividad regulada. _____	703
Definición de viviendas turísticas _____	704
Prohibiciones _____	704
Gestión _____	704
Publicidad _____	705
Régimen de precios _____	705
Prohibiciones a los usuarios _____	705

Comunidad Valenciana _____ 706

Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana. _____	706
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. _____	707
Publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas turísticas. _____	707
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. _____	708
ANEXO _____	712
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
Definición de vivienda turística _____	713
Clasificación y distintivos de las viviendas turísticas. _____	717
Categorías y requisitos. _____	717
Clasificación turística, inscripción y baja en el Registro. _____	718
Obligación de comunicar modificaciones. _____	718
Distintivos. _____	718
Precios y reservas. Especificaciones _____	719
ANEXO I _____	721
Requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas turísticas. _____	721
ANEXO II _____	724
Modelo de comunicación/declaración responsable relativa a la actividad de las viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana. _____	724

TALLER DE TRABAJO _____ 732

¿Qué es una "vivienda turística" en la Comunidad Valenciana? _____ 732

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. _____	732
---	-----



1. ¿Qué es una vivienda turística en la Comunidad Valenciana? _____	732
2. Clases de viviendas turísticas. _____	733
3. Categorías y requisitos de las viviendas turísticas. _____	734
4. Obligaciones y los deberes de los propietarios de las viviendas turísticas. _____	734
a. Inscripción de las viviendas turísticas en el Registro de viviendas turísticas. _____	734
b. Publicidad y distintivos de la vivienda turística. _____	735
5. Entrega de las viviendas turísticas a sus usuarios. _____	736
6. Eficiencia energética _____	736
7. Derechos del consumidor. Libros de reclamaciones, etc. _____	736
TALLER DE TRABAJO _____	738
La imposibilidad práctica de limitar la publicidad en internet de viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana. _____	738
TALLER DE TRABAJO _____	742
El polémico caso del informe de compatibilidad urbanística y la inscripción de las viviendas turísticas de Valencia. _____	742
TALLER DE TRABAJO _____	744
Diferencias entre las regulaciones de viviendas turísticas de las Comunidades Autónomas. _____	744
TALLER DE TRABAJO _____	746
Esquemas comparativos de los regímenes legales autonómicos en materia de alquiler de vivienda turística vacacional. _____	746
PARTE TERCERA _____	794
Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos. _____	794
Capítulo 5. Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos. _____	794
1. Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística. _____	794
2. Tributación en el IRPF del alquiler de una vivienda de uso turístico. _____	794
Supuesto excepcional para que los rendimientos podrán ser clasificados como rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles o como Rendimientos de actividades económicas. _____	795
3. Impuesto de Sociedades. Supuesto de "contrato de gestión de viviendas de uso turístico" con sociedades. _____	797
4. Tributación en el IVA del arrendamiento de vivienda turística. _____	797
a. Arrendamiento de temporada a persona física. _____	798
b. Arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico). _____	798
TALLER DE TRABAJO _____	800
¿Cómo declarar los ingresos del alquiler turístico? _____	800
1. ¿Qué es una vivienda vacacional a efectos fiscales? _____	800
2. Impedimentos para desgravaciones por vivienda habitual. _____	800
3. Las deducciones para el período en que la vivienda vacacional está alquilada. _____	800
4. ¿Cómo declarar los días alquilados? _____	801
5. ¿Cómo declarar por los días que no ha estado alquilada? _____	801



6. Inspecciones y declaraciones paralelas por no declaración de las viviendas vacacionales. _____	801
TALLER DE TRABAJO _____	802
El IRPF por los rendimientos obtenidos por la cesión de viviendas de uso turístico o vacacional. _____	802
TALLER DE TRABAJO _____	803
El IRPF en el alquiler de viviendas turísticas vacacionales. Caso práctico. _____	803
1. Los de la vivienda alquilada deben figurar en la Declaración de la Renta como "rendimientos del capital inmobiliario". _____	803
2. Ejemplo del cálculo del rendimiento neto de una vivienda de alquiler vacacional. _____	804
3. La amortización. _____	805
4. Tributación de segunda residencia. Meses en los que no ha estado alquilada la vivienda. _____	805
TALLER DE TRABAJO _____	807
El IVA del intermediario y del propietario en el alquiler de viviendas turísticas o vacacionales. _____	807
TALLER DE TRABAJO _____	809
La colaboración fiscal de las web de arrendamiento de viviendas turísticas. _____	809
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 _____	809
2. Sujetos obligados: personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos. _____	811
3. Datos que deberá proporcionar a la intermediaria a los efectos de la declaración informativa. _____	811
a. Identificación del cedente de la vivienda. _____	811
b. Referencia catastral del inmueble o datos que permitan su identificación. _____	812
c. Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos _____	812
d. Importe a percibir por el titular cedente del derecho o, en su caso, especificar si este es realizado de forma gratuita _____	812
e. Número de contrato de intermediación en la cesión de la vivienda. _____	812
4. Obligaciones formales de la declaración. Copia del contrato. _____	812
5. Modelo 179 _____	812
TALLER DE TRABAJO _____	813
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. _____	813
TALLER DE TRABAJO _____	820
Fiscalidad de los alquileres de viviendas turísticas en Canarias para personas físicas. _____	820
1. Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC). _____	820
2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE). _____	820
PARTE CUARTA _____	821
Seguros obligatorios. _____	821
Capítulo 6. _____	821



El seguro de responsabilidad civil obligatorio en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico. _____ 821

1. Obligación legal de contratar un seguro de responsabilidad civil obligatorio en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico en el derecho autonómico. _____ 821

a. ¿Es obligatorio disponer de un seguro de responsabilidad civil en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico? _____ 821

b. Autonomías donde es obligatorio el seguro de responsabilidad civil de viviendas turísticas y vacacionales. _____ 822

2. Es necesario un seguro para vivienda vacacional y no basta con el seguro de vivienda. _____ 824

• Un seguro de vivienda turística es un seguro de responsabilidad civil. _____ 824

3. Es un seguro de negocios ya que cubre la responsabilidad derivada de un cliente. 825

4. Precio del seguro de vivienda vacacional o turística en función de la facturación. 825

5. Garantías cubiertas del seguro de vivienda vacacional o turística. _____ 825

6. No cobertura en caso de avería que impida alquilar la vivienda turística o vacacional. _____ 825

PARTE QUINTA _____ 827

Formularios _____ 827

1. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada. _____ 827

Modelo a _____ 827

Modelo b _____ 830

2. Modelo de contrato de alquiler de vivienda turística (alquiler vacacional diferente a arrendamiento de temporada. _____ 834

Requisitos en un contrato de alquiler vacacional. _____ 834

Modelo a _____ 836

Modelo b _____ 840

Modelo c _____ 842

3. Acta de inventario de entrada _____ 845

4. Modelos de notificaciones. _____ 850

a. Modelo de restitución del depósito de garantía. _____ 850

b. Restitución del depósito de garantía en su totalidad con solicitud de apreciación en página web del sector de alquiler vacacional. _____ 852

c. Modelo de restitución parcial del depósito de garantía. _____ 853

d. Notificación de no haber lugar a restitución del depósito de garantía en su totalidad. ____ 854

¿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).