

DECRETO 28/2016, DE 2 DE FEBRERO, POR EL QUE SE REGULAN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

Modificado por Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2019.

Modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.(BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024)

Modificado por el Decreto-ley 7/2024, de 25 de junio, para racionalización y el uso eficiente del agua en el sector turístico, de mitigación y adaptación al cambio climático de los destinos turísticos de Andalucía, por el que se modifican determinadas disposiciones normativas y se adoptan medidas urgentes de apoyo en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, Componente 14, Inversión 4, Submedida 2 (Proyectos de Eficiencia Energética y Economía Circular de Empresas Turísticas).

Modificado por el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

El presente texto está consolidado, incluyéndose las modificaciones citadas

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo en el artículo 71 del Estatuto de Autonomía, y en el artículo 37.1.14 se considera un principio rector de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico como elemento económico estratégico de Andalucía. Conforme al artículo 28.1 a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, tiene la consideración de servicio turístico el alojamiento cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos.

Con la última modificación realizada a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), donde encontraban acomodo los alquileres de vivienda por temporada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, queda excluido 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 realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivando de su normativa sectorial”. Esta modificación se argumenta en el propio preámbulo en el sentido que “ en los últimos años se vienen produciendo un aumento cada vez significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufren modificación”. La causa de esta modificación fue recogida en el Plan Nacional Integral de Turismo 2012-2015, donde indicaba que “se viene produciendo un aumento cada vez mayor del uso del alojamiento privado en el turismo”.

Este aumento se vincula a las nuevas formas de viajar, el deseo de las personas turistas de tener una relación más directa con las personas residentes del destino que eligen, la irrupción de las nuevas y rápidas formas de comercialización, directas y sin intermediarios, en especial numerosos portales de Internet, la oferta en este canal es muy amplia y no siempre va acompañada, como sería deseable, de un excelente servicio, ni de una mínima garantía para las personas usuarias.

Constituye el objeto de este Decreto regular las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas mínimas garantías de calidad y seguridad para las personas usuarias turísticas, servicio que, al igual que en las viviendas turísticas de alojamiento rural, previstas en el artículo 48 de la Ley 13/2011, de 23

diciembre y a diferencia de los establecimientos de alojamiento turístico, recogidos en el artículo 40 de la misma, no supone, con carácter general, la actividad principal de la persona propietaria.

Además de lo señalado en el segundo párrafo, la necesidad de esta regulación viene dada por otras causas. Una de estas causas es la de seguridad pública. Así, la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, contempla las actividades de hospedaje como relevantes para la seguridad ciudadana, imponiendo en su artículo 25 obligaciones de registro documental e información sobre los viajeros que utilicen establecimientos de hospedaje. De conformidad con lo anterior, constituye una obligación de los titulares de los mismos la cumplimentación del libro-registro, así como la presentación de los partes de entrada de viajeros, según establece la ORDEN INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos.

Otra de las causas es la de protección de personas usuarias de servicios turísticos. No cabe interpretar esta protección como meramente física, sino como una protección de sus derechos como usuarios de unos servicios específicos, de manera que el disfrute por un lado, y la tranquilidad por otro, puedan ser garantizados, lo que se realiza mediante la exigencia de una serie de requisitos que se consideran mínimos para lograr el confort y la seguridad necesaria para los turistas.

La protección del medio ambiente y del entorno urbano, constituye otra de las razones que justifica la necesidad de regulación de la materia. En este sentido, no se puede obviar la importancia del impacto y la incidencia que este tipo de actividad y, en concreto, este tipo de alojamiento produce sobre el territorio, la comunidad donde se integra y su repercusión directa sobre la convivencia vecinal. Uno de los ejes en lo que se basa la política turística es el desarrollo sostenible, y así se determina en la propia exposición de motivos de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, en la que se señala la necesidad de “una nueva cultura basada en la sostenibilidad”, prosigue que “la ordenación del turismo tiene una significativa dimensión territorial, ambiental y paisajística” y añade que “la oferta turística presenta otros componentes relacionados con el entorno donde se desenvuelve la vivencia de la persona usuaria de servicios turísticos, mereciendo especial atención aspectos como la correcta conservación de los recursos y la apropiada configuración de los espacios del destino turístico”. Finalmente, se establece como finalidad de la ley “la protección de los recursos turísticos de acuerdo con el principio de sostenibilidad”.

Además, se precisa tener un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía, implementado a través del Registro de Turismo de Andalucía, para eliminar su clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística, como instrumento eficaz en garantía de la mencionada seguridad ciudadana e, igualmente, en la lucha contra el fraude, así como para velar por el cumplimiento de unos requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad, cuya exigencia supone un criterio irrenunciable de la acción de la Administración turística andaluza que, en todo caso, dispone de potestades de inspección y sancionadora como posibles medios con los que perseguir una situación irregular.

En virtud de lo expuesto, se definen por tanto las razones de interés general que sustentan la necesidad de regulación de las viviendas de uso turístico y del medio de intervención, previstos en el presente Decreto como son la seguridad pública, la protección de las personas usuarias de servicios turísticos y la protección del medioambiente y entorno urbano.

Por su parte, y dada la singularidad de este tipo de alojamiento, existe una proporcionalidad en la exigencia de requisitos. Así, los requisitos requeridos son más reducidos que los que se imponen a otros alojamientos turísticos, tratándose de requisitos relacionados más directamente con la prestación del servicio, la dotación de una calidad básica en la oferta, así como la atención y el derecho de información de las personas usuarias.

El presente Decreto está estructurado en cuatro capítulos. Se han diferenciado en él dos tipos de viviendas, las que se cedan en su totalidad y las viviendas por habitaciones, en este último caso, se permite utilizar las denominaciones reconocidas internacionalmente para este tipo de alojamiento. Se establece la obligatoriedad de comunicar a la Administración turística la existencia de dicha vivienda y de inscribirse de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía.

Por otra parte, se procede a la modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, figura diferente de las viviendas de uso turístico. Con esta modificación, en aras de

garantizar la coherencia regulatoria de la normativa, a través de una correcta interpretación sistemática de la misma, se pretenden aclarar los supuestos en los que se permite que los establecimientos de apartamentos turísticos se constituyan en régimen de propiedad horizontal o figuras afines. En este sentido, se pretende compatibilizar lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, que exige una categoría mínima de tres llaves, con lo señalado en el artículo 44.3.b) de la misma, que permite la existencia de establecimientos que ocupen partes no independientes de edificios, por lo que en su práctica totalidad están divididos horizontalmente de manera necesaria. Por ello, se puntualiza que los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjuntos podrán constituirse en este régimen, mientras que los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos, al ocupar todo el inmueble o parte independiente del mismo, sólo podrán hacerlo cuando ostenten una categoría mínima de tres llaves.

Igualmente, se permite que los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo de conjuntos puedan situarse sobre suelos calificados como de uso característico turístico y terciario, toda vez que sobre los mismos no está permitido el uso residencial.

De igual forma, se precisa y se adecua a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, la definición de los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo de conjuntos, se flexibilizan distintos requisitos relativos a la acreditación de la unidad de explotación y a la exhibición de las placas identificativas y se incorpora la especialidad casas-cueva vinculada a la modalidad ciudad.

Finalmente, se recogen los requisitos relativos a la clasificación cuyo cumplimiento puede ser objeto de exención para los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjuntos, lo que obedece a dos razones fundamentales. Una de ellas es facilitar la explotación turística, y por ende el desarrollo de una actividad económica, por parte de aquellas personas que, disponiendo de tres o más unidades de alojamiento, no pueden acogerse a la figura de viviendas de uso turístico y no cumplan con los requisitos de carácter estructural que exige la normativa sobre establecimientos de apartamentos turísticos, pudiendo acogerse a este tipo alojativo compensando mediante la oferta de determinados servicios complementarios o condiciones adicionales según lo contenido en el Anexo VI del Decreto 194/2010, de 20 de abril. La segunda de las razones se centra en dar un trato similar a los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjunto respecto al de los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos, para los que ya se preveía este régimen de exención. Asimismo se destaca que se ha graduado el régimen de exención en función del número de unidades de alojamiento atendiendo a los elementos considerados característicos de las diferentes empresas explotadoras.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Turismo y Deporte, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 2 de febrero de 2016,

DISPONGO

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente Decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma:

a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.

b) Las viviendas arrendadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario.

c) Las viviendas situadas en el medio rural que, en caso de que se destinen a alojamiento turístico, se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/ 2011, de 23 de diciembre y por el Decreto 20/ 2002, de 29 de enero , de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, sin perjuicio de lo establecido en su artículo 9.3.

d) Los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjunto, regulados por el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

3. No podrán ser viviendas de uso turístico:

a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.

d) Las viviendas reconocidas en situación de «asimilado a fuera de ordenación», salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.

Artículo 2. Régimen Jurídico.

1. El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con lo establecido en el presente Decreto.

2. Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.

En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.

3. El acceso a las viviendas de uso turístico no podrá restringirse por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.

4. Los derechos y obligaciones de las personas usuarias y explotadoras serán los contemplados en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

5. Cuando las personas usuarias incumplan alguna de las obligaciones que establece la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, especialmente las relativas a las reglas de convivencia, las personas o entidades explotadoras podrán denegar la permanencia de las personas usuarias y requerir el abandono de la vivienda en el plazo de veinticuatro horas.

Las personas o entidades explotadoras de estas viviendas podrán recabar el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para desalojar de las mismas a quienes incumplan las reglas usuales de convivencia social o pretendan acceder o permanecer en ellas con una finalidad diferente al normal uso del servicio.

6. La persona o entidad explotadora de la vivienda de uso turístico no podrá contratar plazas que no pueda atender en las condiciones pactadas.

Artículo 3. Definiciones.

1. Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en el artículo 9. Sólo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos.

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

La prestación del servicio supone la efectiva oferta de la vivienda en canales de oferta turística durante los periodos declarados.

2. A los efectos de este Decreto, se entienden por empresas explotadoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas que sean cesionarias de la administración y gestión de una o más viviendas de uso turístico con independencia del título habilitante para ello, debiendo figurar como titulares de la explotación en la declaración responsable a que se refiere el artículo 9 del presente Decreto.

En todo caso, se presumirá la administración y gestión del alojamiento cuando se desarrollen los principales servicios inherentes al hospedaje y, en particular, cuando se realicen las tareas de entrega de llaves, recepción de huéspedes, atención durante la estancia, conservación y mantenimiento de las instalaciones y enseres de la unidad de alojamiento, limpieza a la entrada y salida o facturación.

La administración y gestión corresponderá a un único titular cuando se oferten servicios complementarios cuya prestación se lleve a cabo por empresas distintas a la entidad explotadora de aquél, debiéndose informar a la persona usuaria de dicha circunstancia. A tal efecto, se pondrá a disposición de las personas usuarias la información con la relación de estos servicios y la identificación de las empresas prestatarias, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad de la empresa explotadora.

En los supuestos de separación entre titularidad y explotación y cuando la titularidad del inmueble se encuentre en régimen de copropiedad, comunidad o similar, la empresa explotadora deberá obtener de todas las personas propietarias el título jurídico válido en Derecho que habilite para la explotación.

Artículo 4. Responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias.

1. La persona física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9 será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. La persona titular de la explotación deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad.

2. Los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico serán responsables de mantener una relación actualizada de las viviendas, debiendo comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas.

Artículo 5. Clasificación.

1. Las viviendas de uso turístico se clasifican en dos grupos:

- a) Completa.
- b) Por habitaciones.

2. Pertenece al grupo completa la vivienda que se cede en su totalidad.

3. Pertenece al grupo por habitaciones la vivienda que no se cede en su totalidad, debiendo residir en ella la persona física titular de la explotación o la persona física propietaria o usufructuaria de la vivienda. En estos supuestos la persona que resida deberá estar empadronada en la vivienda.

4. La capacidad máxima de las viviendas vendrá limitada por lo previsto en el artículo 6. En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince plazas y cuando el uso sea por habitaciones no podrá superar las seis plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro plazas por habitación, de las cuales dos deberán ser en camas que no sean literas. Se permitirán dos plazas convertibles en el salón de las viviendas en el grupo completa, que computarán para la capacidad máxima de la vivienda.

Artículo 6. Requisitos y servicios comunes.

1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad:

a) Cumplir con la normativa urbanística municipal y disponer, cuando resulte aplicable de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de la licencia o declaración responsable que posibilita el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en legislación urbanística.

b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m² por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima construida de uso principal será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico.

c) Disponer de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho.

d) Los dormitorios y salones tendrán ventilación directa al exterior o a patios ventilados y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la Administración local o autonómica por razones de competencia exima de su cumplimiento por motivos de protección arquitectónica.

Las cocinas y cuartos de baños tendrán ventilación directa o forzada para la renovación de aire.

Las construcciones tipo cueva se ajustarán a lo previsto en la normativa territorial y urbanística.

e) Disponer de refrigeración centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo, junio, julio y agosto. Se exceptúa del cumplimiento de este requisito a las construcciones tipo cueva.

f) Disponer de calefacción centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, si el periodo de funcionamiento comprende los meses de diciembre, enero, febrero y marzo, sin que en ningún caso sean admisibles los elementos incandescentes ni de combustión de líquidos o gases inflamables.

g) Los demás previstos en el anexo de este Decreto.

2. Asimismo, las personas titulares de la explotación estarán obligadas a:

- a) Facilitar a las personas usuarias un número de atención telefónica durante las 24 horas del día para atender y resolver de forma inmediata cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.
- b) Realizar la limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevas personas usuarias.
- c) Disponer de Hojas de Quejas y Reclamaciones oficiales de la Junta de Andalucía a disposición de las personas usuarias y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.
- d) Informar a las personas usuarias de las normas de convivencia de la comunidad de propietarios, las zonas de uso restringido, las relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras, las zonas del depósito de basuras en la vía pública, las pautas de respeto por el entorno urbano y de la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones. Deberá colocarse en la puerta de la vivienda un plano de evacuación, en caso de existir para la comunidad de vecinos del inmueble.
- e) Entregar justificante de pago de los servicios y de los anticipos efectuados, en su caso, con el siguiente contenido, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes a efectos fiscales:
 - 1.º Identificación de la persona titular de la explotación de la vivienda.
 - 2.º Identificación de la vivienda y su código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.
 - 3.º Identificación de la persona usuaria.
 - 4.º Número de personas alojadas.
 - 5.º Fecha de entrada y de salida.
 - 6.º Precio del servicio contratado y fecha de pago.

Las personas titulares de la explotación que, de acuerdo con la normativa fiscal, tengan la obligación de emitir factura, deberán cumplir con los requisitos que les resulte de aplicación.

- f) Informar a las personas usuarias si se encuentra adherida al Sistema Arbitral de Consumo.

CAPÍTULO II

Régimen del contrato

Artículo 7. Formalización del contrato y acceso a la vivienda.

1. A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado un documento, a modo de contrato, en el que conste, al menos, el nombre de la persona o entidad explotadora de la vivienda, el código alfanumérico de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida, el precio total de la estancia y número de teléfono previsto en el artículo 6.j)
2. Las personas usuarias, para hacer uso de la vivienda, deberán presentar su documento de identificación a los efectos de cumplimentar el correspondiente parte de entrada conforme a la normativa vigente sobre libros-registro y partes de entrada de personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos.
3. La copia del documento previsto en el apartado 1, una vez cumplimentado y firmado por la persona usuaria, deberá conservarse por la persona o entidad explotadora estando a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía durante un año, teniendo valor de prueba a efectos administrativos y la consideración de contrato.
4. La persona usuaria de la vivienda tendrá derecho a su ocupación desde las 15 horas del primer día del periodo contratado hasta las 11:00 horas del día señalado como fecha de salida, pudiendo acordarse individualmente un régimen diferente. En caso de que la persona explotadora no se encontrase en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, se deberá concertar previamente la entrega de llaves.

En el caso de que la entrega de llaves se realice a través de su depósito en candados, cajetines de seguridad o

análogos, los mismos no podrán ubicarse en elementos del mobiliario urbano de las vías públicas.

Artículo 8. Precio y reserva.

1. El precio ofertado será por noche de estancia y conforme al artículo 32 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. En todo caso estará incluido el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, limpieza a la entrada de nuevas personas usuarias y el uso de ropa de cama y baño y de menaje.

La persona o entidad explotadora de la vivienda estará obligada a entregar justificante del pago de los servicios y de los anticipos, en su caso, efectuados.

2. Las condiciones de precio, reserva, anticipos y, en su caso, cancelación se registrarán según lo expresamente pactado entre ambas partes, que en todo caso, deberán ser detalladas y publicitadas con carácter previo a la contratación. En el momento de efectuar la reserva se facilitará a las personas usuarias un justificante de haber realizado la misma, en el cual, se informará del precio total de la reserva, de los anticipos efectuados y penalizaciones aplicables en su caso.
3. Cuando no se haya pactado expresamente entre las partes los términos previstos en el apartado anterior, las personas o entidades explotadoras de las viviendas podrán exigir a las personas usuarias que efectúen una reserva, un anticipo del precio en concepto de señal, que se entiende a cuenta del importe resultante de los servicios reservados hasta un máximo del 30% del total de la estancia.

Igualmente, en caso de producirse cancelación de la reserva por la persona usuaria, la persona o entidad explotadora de la vivienda podrá retenerle hasta el 50% del anticipo efectuado si la cancelación se efectúa antes de diez días de la fecha prevista para la ocupación. Si se cancela la reserva con menos de diez días de la fecha prevista para la ocupación, se podrá retener el importe total del anticipo.

Cuando la cancelación se efectúe por parte de la persona o entidad explotadora, deberá devolver el anticipo efectuado por la persona usuaria y si la reserva se cancela con menos de 10 días de antelación además deberá indemnizarle con el 30% del precio de la estancia contratada.

4. De producirse una cancelación de la reserva, tanto por parte de persona usuaria como por parte de la persona o entidad explotadora, por motivos de fuerza mayor, debidamente justificada, no se podrá aplicar penalización alguna. Se entenderán motivos de fuerza mayor las circunstancias ajenas a quien las invoca, anormales e imprevisibles cuyas consecuencias no habrían podido evitarse, a pesar de haber actuado con la diligencia debida.

CAPÍTULO III

Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía

Artículo 9. Inscripción.

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la correspondiente declaración responsable de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico.

Sin perjuicio de lo que con arreglo a la normativa comunitaria pudiera resultar exigible, el contenido mínimo de la declaración responsable será el siguiente:

- a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad máxima de alojamiento.

Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.

- b) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas.
- c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora.
- d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que se encuentra descalificada.
- e) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la ordenación urbanística aplicable y de que cuenta, cuando resulte exigible de conformidad con la legislación urbanística, con la licencia o declaración responsable de cambio de uso que posibilita su destino turístico.
- f) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad y las autoridades tributarias.
- g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida la actividad de vivienda de uso turístico de acuerdo con el título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios y que ha sido expresamente autorizada por la comunidad de propietarios en los términos exigidos por la legislación estatal.
- h) El período o períodos de prestación del servicio turístico.

Los datos introducidos en el apartado de datos de la vivienda de la declaración responsable serán de acceso público a través de buscadores abiertos de esta Consejería, salvo los relativos al número de teléfono y correo electrónico.

2. La comprobación por parte de la Consejería competente en materia de turismo de la existencia de alguna incorrección, inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos del artículo 3.1 o la inexistencia de declaraciones responsables, licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar, previa audiencia de las personas interesadas, a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía.

3. La Consejería competente en materia de turismo comunicará la inscripción en el registro al ayuntamiento en cuyo término municipal esté ubicada la vivienda de uso turístico. En caso de que la vivienda de uso turístico no resulte acorde con su normativa urbanística, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento de la Consejería competente en materia de turismo para que proceda a la cancelación de la inscripción.

4. Las Administraciones competentes en materia de disciplina territorial y urbanística pondrán en conocimiento de la Consejería competente en materia de turismo las actuaciones de protección de la legalidad que impliquen el cese provisional o definitivo del uso turístico del inmueble inscrito.

CAPÍTULO IV

Inspección y régimen sancionador

Artículo 10. Inspección y Régimen sancionador.

1. Los servicios de inspección de la Consejería competente en materia de turismo, ejercerán las funciones de comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en la presente norma, de acuerdo con la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otras Consejerías o Administraciones públicas.

2. Quienes cometan infracciones por incumplimiento de lo señalado en el presente Decreto, incurrirán en responsabilidad administrativa. Su régimen sancionador será el previsto en el Título VIII de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.
3. La persona explotadora del servicio deberá facilitar a los servicios de inspección turística el ejercicio de sus funciones.

Artículo 11. Actividad clandestinas.

Se considerará actividad clandestina la prestación del servicio de alojamiento, definido en el artículo 3 de este Decreto, cuando el titular haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable en los términos del artículo 9, estando tipificada dicha prestación como infracción grave por el artículo 71.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

Disposición adicional primera. Convenios.

A fin de garantizar el cumplimiento de las exigencias contenidas en la normativa vigente y, en su caso, facilitar la labor inspectora de la Junta de Andalucía o de otras autoridades públicas, la Consejería con competencias en materia de turismo podrá celebrar convenios de colaboración con otras Administraciones o con entidades privadas para facilitar el intercambio de información.

Disposición adicional segunda. Modificación de la denominación viviendas con fines turísticos.

Todas las referencias hechas en este Decreto a las «viviendas con fines turísticos» deben entenderse sustituidas a las «viviendas de uso turístico».

Disposición transitoria única. Régimen transitorio.

1. Los artículos 7 y 8 no serán de aplicación a las viviendas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, contratadas o reservadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, en las que se ofrezca mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

2. Se establece un plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto, para que las viviendas se adapten a la previsión contenida en el apartado d del artículo 6.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

(Modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero.)

Disposición final segunda. Reclassificación de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos al grupo conjuntos.

(Modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero.)

Disposición final tercera. Habilitación normativa.

Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo para aprobar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto, así como para actualizar o

adecuar los parámetros establecidos en su anexo.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, salvo las disposiciones finales primera y segunda que entrarán en vigor al día siguiente de dicha publicación.

Sevilla, a 2 de febrero de 2016

SUSANA DÍAZ PACHECO
Presidenta de la Junta de Andalucía

FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ
Consejero de Turismo y Deporte

Anexo. Requisitos adicionales de las viviendas de uso turístico.

Con carácter adicional, las viviendas de uso turístico deberán, asimismo, cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan, contar con televisor e información de canales, tomas de corriente en todas las estancias y con los suministros básicos que permitan su habitabilidad, tales como electricidad y agua corriente caliente y fría.

La cocina deberá estar provista de un mínimo de dos fuegos, horno o microondas y frigorífico; de utensilios adecuados a la capacidad de alojamiento (al menos vajilla, cubertería, cristalería, sartenes, ollas, cubiertos para servir, sacacorchos, abridor, tijeras, abrelatas y escurridor); de pequeños electrodomésticos (al menos batidora, tostadora o grill, exprimidor y cafetera); de mobiliario de almacenaje; de utensilios y kit de productos de limpieza con contenido mínimo de estropajo, bayeta, paño y gel limpiador; bolsas de basura; tendedero, plancha y tabla de planchar; y separación selectiva de residuos con el correspondiente detalle informativo.

b) El baño estará dotado al menos de inodoro, lavabo, bañera o plato de ducha, jabón de mano, gel, champú, una toalla de mano por persona, una toalla de baño por persona, suelos antideslizantes en duchas y bañeras, alfombra de baño lavable, luz apropiada para el baño, espejo, colgadores de toallas, rollo de papel higiénico adicional, escobilla para el inodoro, enchufe de corriente junto al espejo, estantería, secador y cubo higiénico.

En todo caso, el inodoro deberá estar independizado y cerrado, bien de manera individual bien con el resto de elementos sanitarios.

c) Ropa de cama, lencería, mantas o nórdicos y almohadas bien conservados en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición de la ropa de cama.

Las camas deberán medir al menos 80* 190 cm si es individual y 135* 190 cm si es doble. La vivienda deberá disponer de un armario o espacio destinado a la ropa para cada cuatro plazas, con un número de perchas adecuado, que se puede ubicar en cualquiera de los dormitorios y de punto de luz próximo a la cama.

Los canapés, y colchones con un grosor mínimo de 18 cm, deben estar en buenas condiciones y presentar un nivel homogéneo de resistencia en toda la superficie.

d) Botiquín de primeros auxilios, así como la instalación de algún tipo de detectores de humo en zona próxima a la cocina y un extintor.

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

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