



AIRA  
consultores

---

# INFORME



## REFLEXIÓN Y ANÁLISIS DEL DECRETO DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

(Decreto 28/2016, de 2 de febrero)



*Por Ignacio Montojo de Vega*

Profesor de Derecho Administrativo del Turismo y Calidad Integrada.  
Escuela de Turismo EUSA. Universidad de Sevilla

---

### Dirección

AIRA consultores  
C/ Arjona, 14, Oficina 1  
CP: 41001, Sevilla  
España

Teléfonos: +34 954 229 500  
+34 954 215 917

Email: [info@airaconsultores.com](mailto:info@airaconsultores.com)  
Web: [www.airaconsultores.com](http://www.airaconsultores.com)

### Consultor de referencia:

Ignacio Montojo de Vega  
Tel. Móvil: +34 670 746 092  
Email:  
[Ignacio.montojo@airaconsultores.com](mailto:Ignacio.montojo@airaconsultores.com)

# El decreto

La aprobación del reciente [Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos en Andalucía](#) ha despertado el interés y las dudas de una gran cantidad de propietarios de inmuebles que, como muchos, suelen alquilar sus viviendas para periodos vacacionales o, a modo de inversión, puestos en manos de empresas intermediarias, que gestionan estos alquileres. También ha despertado el interés de aquellos propietarios o inversionistas que ven en el alquiler de inmuebles a turistas, un buen negocio, facilitado por las nuevas tecnologías de comunicación e internet

**Pero ¿Este decreto se refiere a mi casa, apartamento o inmueble? ¿Qué tengo que hacer?**

El Decreto regula un tipo de alojamiento que denomina “Vivienda con fines turísticos”, y que, a todas luces, se configura como alojamiento turístico, en una nueva tendencia del sector hacia hospedajes basados en la propia unidad alojativa, lejos de los servicios complementarios que ofrece el sector hotelero, y facilitada su comercialización por los nuevos canales que ofrecen las tecnologías (App, Internet, portales,...)

Por lo tanto, la delimitación conceptual de lo que se regula, la realiza el propio decreto, delimitando lo que es, y lo que no es:



| <b>Son "viviendas con fines turísticos"</b>   | <b>No son "viviendas con fines turísticos"</b>  |
|---|---|
| 1. Las situadas en suelo residencial.   | a) Las viviendas que se cedan sin contraprestación económica.   |
| <p>2. Que ofrezcan mediante precio el servicio de alojamiento:</p> <p>A) De forma habitual<br/>B) Con fines turísticos.</p> <p>Vivienda comercializada o promocionada en canales de oferta turística (agencias de viaje, empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento).</p> | b) Las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria.  |
| 3. Que cedan o alquilen por tiempo inferior a dos meses a una misma persona de forma continuada.  | c) Las viviendas situadas en el medio rural que se destinen a alojamiento turístico<br><i>(Reguladas por: 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).</i>          |
|   | d) Los conjuntos de tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no.<br><i>(Reguladas por: Decreto 194/2010 de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos).</i> |

Cercano a esta figura, se encuentran los denominados "Apartamentos Turísticos", regulados por otro decreto, el 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. Siendo la diferencia principal con respecto a las VFT el hecho de contar con 3 o más unidades de alojamiento, en el mismo edificio o conjunto (ya que entonces estaría regulado dentro de la figura de "Apartamentos Turísticos").



## ¿Y la casa de la playa que alquilo todos los veranos?

Se entiende que, a la luz de la Ley del Alquiler, aprobada el 23 de mayo de 2013, en su artículo 5, enumera los arrendamientos excluidos de la LAU, y entre los cuales hace referencia en su letra e) a “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, derivado de su normativa sectorial.”

Así, para que se determine si se está en este grupo, deberían darse todas las circunstancias, algo en lo que se adolece normalmente, siempre que no se realice publicidad en canales de oferta turística, y por tanto, estaría amparado por la LAU. Distinto sería el caso en que el inmueble lo cedamos a una empresa para su gestión y comercialización, siendo determinante el tratamiento comercial y publicitario que esta empresa preste, encontrándonos en una amplia gama de posibilidades (desde empresas que prestan el servicio de intermediación en el puro alquiler, hasta empresas que publicitan sus productos a través de portales turísticos tipo booking, airbnb, tripadvisor,...). En esto, el decreto define como canales de oferta turística las agencias de viaje, empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento. Y en este último caso, encontramos bastantes portales locales con esta posibilidad.

En todo caso, salvo que al legalizar nuestra vivienda se identifique la entidad explotadora, será el propietario el responsable último.

Está claro que el decreto hace un esfuerzo por delimitar una actividad de alojamiento, considerada servicio turístico, y en base al art. 28.3 de la Ley del Turismo, en sus apreciaciones de “habitualidad” y “publicidad”, sin entrar en colisión con los denominados “canales de oferta turística” mencionados en la LAU.



En resumen, queda claro que la vivienda situada en zona residencial, que se ofrezca mediante precio, de forma habitual y con fines turísticos (publicitada y comercializada por canales de oferta turística), es considerada como Servicio Turístico, regulada como "Vivienda con fines turísticos", y por tanto debe figurar y ser inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía. Caso contrario, sería considerada como "clandestina".

¿Qué tipos de Viviendas con fines turísticos se regulan y para cuántas plazas?

| TIPOS  | COMPLETAS:<br>la vivienda se cede en su totalidad. | POR HABITACIONES:<br>Debiendo la persona propietaria residir en ella. |
|--|--|---|
| CAPACIDAD MÁXIMA<br>Limitada por la licencia de ocupación. | Max. 15 plazas                                     | Max. 6 plazas,  |

En ambos tipos por habitación no podrá exceder de 4 plazas

## ¿Qué trámites debo cumplir?

La administración turística establece unos trámites rápidos y básicos para cumplir con la regulación establecida, con independencia de otros cumplimientos administrativos o fiscales que se soliciten desde otras administraciones (Hacienda, Seguridad Social, Ayuntamiento, Policía,...).

Vamos a identificar una relación de la documentación que se solicita, así como de los requisitos que se exigen.

### Para presentar en la Consejería de Turismo:

- 1. Licencia de Ocupación.** Documento que emite el ayuntamiento Necesaria para determinar las plazas de ocupación de la vivienda.
- 2. Declaración Responsable.** Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo. Mediante este escrito, se declara que el establecimiento cumple con los requisitos exigidos. El Decreto establece los datos necesarios. Si bien se puede presentar sobre un escrito propio que contenga lo solicitado, desde la Junta de Andalucía se podrá descargar el Modelo.



Ejemplo:

| <b>DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD COMO VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS (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).</b> |   |
|--|---|
| <b>IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA</b>   |   |
| DOMICILIO DE LA VIVIENDA:  |   |
| POBLACION:   |   |
| PROVINCIA:   |   |
| REFERENCIA CATASTRAL:  |   |
| CAPACIDAD EN PLAZAS (Según Licencia de Ocupación o equivalente):   |   |
| TIPO DE VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS:   | COMPLETA: <input type="checkbox"/> POR HABITACIONES: <input type="checkbox"/> |
| <b>DATOS DEL PROPIETARIO</b>   |   |
| NOMBRE DEL TITULAR:  |   |
| DNI/CIF:   |   |
| DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES:   |   |
| POBLACION:   |   |
| PROVINCIA:   |   |
| <b>DATOS DE LA PERSONA O ENTIDAD EXPLOTADORA (caso de no ser la persona propietaria de la vivienda)</b>  |   |
| NOMBRE:  |   |
| DNI/CIF:   |   |
| DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES:   |   |
| POBLACION:   |   |
| PROVINCIA:   |   |
| TITULO HABITANTE ADJUNTO:  |   |
| PODER SUFICIENTE PARA ACTUAR COMO REPRESENTANTE DE LA EMPRESA. (Sólo en caso de representación de personas jurídicas):   |   |
| Como persona / entidad que explota el servicio la Vivienda con Fines Turísticos de referencia,   |   |
| <b>MANIFIESTA Y DECLARA RESPONSABLEMENTE</b>   |   |
| PRIMERO: que son ciertos cuantos datos figuran en la presente declaración responsable.   |   |
| SEGUNDO: que cumple los requisitos establecidos en el 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 para la tipología y vivienda de referencia.   |   |
| TERCERO: que dispone de la documentación que así lo acredita, y que está informada que la Administración podrá hacer las comprobaciones necesarias relativas al cumplimiento de los datos declarados y tenencia de la correspondiente documentación.   |   |
| <b>SE COMPROMETE:</b>  |   |
| A mantener su cumplimiento durante el tiempo que dure de la actividad.   |   |
| A comunicar a la Consejería competente de Turismo cualquier modificación que afecte a la presente declaración, incluso el cese de la actividad.  |   |
| A someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por la Consejería competente de Turismo así como cualesquiera otras de comprobación que puedan realizar los órganos de control competentes, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.                               |   |
| En _____, a _____ de _____ de 2015   |   |
| (Firma, nombre y cargo del firmante)   |   |



3. **Título jurídico habilitante** del propietario hacia la persona o entidad explotadora. Caso de que la Declaración la presente la persona o entidad explotadora. (Contrato,...).

### Para operar y gestionar la actividad:

#### 1. Requisitos de las Viviendas con fines turísticos según el Decreto

| REQUISITOS  | RECOMENDACION  |
|---|--|
| <b>Ventilación directa al exterior (*)</b>  |  |
| <b>Sistema de oscurecimiento de las ventanas (*)</b>  | Persianas, contraventanas, cortinas foscurís,...   |
| <b>Muebles y dotación de aparatos y enseres.</b><br>Para su uso inmediato y acorde al número de plazas.   | Microondas<br>TV<br>Sillas/Sillones<br>Luces<br>-/-  |
| <b>Refrigeración (*)</b><br>(Por elementos fijos en las habitaciones y salones)<br>En los periodos de funcionamiento entre mayo y septiembre, ambos inclusive.  |  |
| <b>Calefacción (*)</b><br>En los periodos de funcionamiento entre mayo y septiembre, ambos inclusive.   |  |
| <b>Botiquín de primeros auxilios.</b>   | Intentar utilizar formatos pequeños.<br>Al menos: Tiritas, vendas, desinfectante, tijeras y pinzas.<br>No poner medicamentos   |
| <b>Información turística</b><br>(físico o electrónico) que incluya:<br>✓ Información de la zona<br>✓ Las zonas de ocio<br>✓ Los restaurantes y cafeterías<br>✓ Los comercios y tiendas de alimentos,<br>✓ Los aparcamientos más próximos.<br>✓ Los servicios médicos en la zona<br>✓ Los medios de transporte urbano.<br>✓ Plano de la localidad y<br>✓ Guía de espectáculos. | Archivador de anillas, con fichas.   |
| <b>Hojas de Quejas y Reclamaciones</b><br>A disposición de las personas usuarias, y cartel anunciador en un lugar visible dentro de la vivienda.  | Ubicar toda la documentación en el mismo lugar   |
| <b>Limpeza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.</b>   | Registro de limpieza   |
| <b>Ropa de cama, lencería, menaje de casa, en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición.</b>   | Juego de cama de reposición retractilado en armario.<br>Toallas de baño y de manos (uno por plaza)<br>Alfombra de baño (uno por baño)<br>Papel higiénico<br>Amenities (jabón y champú)<br>Por plaza:<br>• Plato llano / Plato hondo / tenedor / cuchillo / cuchara / Vaso / Taza desayuno con plato<br>• Sartén, Cazo, Cazuela<br>• Cafetera<br>• Azucarero<br>• Madera de corte y cuchillos de corte (2)<br>• Cesta pan |
| <b>Nº de teléfono de Atención Inmediata</b>   | Cartel   |
| <b>Información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos</b>  | Manual de Instrucciones básicas.<br>Cartelería   |
| <b>Informar de las normas internas</b><br>(Uso de las instalaciones, dependencias y equipos, mascotas, personas fumadoras y zonas de uso restringidos).   | Manual de normas Internas  |



**2. Libro de registro de parte de entrada POLICIA.** Normativa vigente sobre libros registro y partes de entrada de personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos. Se trata del Libro de Policía. Existen varias alternativas para informar a la Policía. Visitar el siguiente enlace: <http://www.interior.gob.es/web/servicios-al-ciudadano/seguridad/libro-registro-de-viajeros/partes-de-entrada-y-libro-registro> del Ministerio del Interior sobre partes de entrada y libro-registro.

**3. FICHA DE ENTRADA** o el clásico Bienvenido, que actúa como contrato formal. El decreto establece los datos que deben aparecer y se debe realizar a la entrada del cliente y por duplicado. El siguiente ejemplo, contempla todos los extremos que regula el decreto.

| <b>FICHA DE ENTRADA VIVIENDAS CON FINES TURISTICOS</b>   |                                      |   |   |
|--|--------------------------------------|---|---|
|   |                                      | Nº DE TELEFONO DE ATENCION<br><b>+34 670746092</b>  |   |
| <b>VIVIENDAS TURISTICAS</b>  |                                      | VT Completa<br>VT/MA/01252  |   |
| FECHA DE ENTRADA   |                                      | <i>No antes de las 16 horas del primer día</i>  |   |
| FECHA DE SALIDA  |                                      | <i>Deberá abandonar la vivienda antes de las 12,00 horas del día de salida. Avisar hora de salida para recogida de llaves</i> |   |
| NOMBRE DE LA PERSONA QUE CONTRATA  |                                      | DNI   |   |
| Nº PERSONAS QUE OCUPAN LA VIVIENDA   |                                      | DNI   |   |
|  |                                      | DNI   |   |
|  |                                      | DNI   |   |
| PRECIO TOTAL DE LA ESTANCIA  | NETO                                 | IVA   | TOTAL                                   |
|  | FIRMA DE PERSONA USUARIA/CONTRATANTE |   | FIRMA DE PERSONA O ENTIDAD EXPLOTADORA: |
| Fecha:   |                                      | Fecha:  |   |
| <b>Observaciones:</b> Se le hace entrega de x juegos de llaves, x tarjetas y pases de acceso para disfrute de dependencias.  |                                      |   |   |
| 2 copias: Una para el usuario y otra para la persona o entidad explotadora que deberá guardar durante un año a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía. |                                      |   |   |

**4. CONDICIONES DE LA RESERVA.** El Decreto regula las condiciones específicas de la reserva, sus anticipos y su cancelación. El siguiente ejemplo, contempla todo lo regulado en el decreto.

| <b>CONDICIONES DE LA RESERVA:</b>  |
|--|
| Las condiciones de precio, reserva, anticipos y, en su caso, cancelación se regirán según lo expresado a continuación, salvo pacto de otras condiciones por escrito. Así mismo, serán detalladas y publicitadas con carácter previo a la contratación, y adjuntadas en la confirmación/justificante de la reserva.   |
| SEÑAL: Se podrá exigir un anticipo del precio (hasta un máximo del 30% del total de la estancia) en concepto de señal, y a cuenta del importe final de los servicios reservados.   |
| CANCELACION DE RESERVA: En el caso de producirse cancelación de la reserva por el cliente antes de diez días de la fecha prevista para la ocupación, se retendrá hasta el 50% del anticipo efectuado.  |
| 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.  |
| Caso de que la cancelación se efectúe por parte de la persona o entidad explotadora, se devolverá el total del importe anticipado. Si la reserva se cancela con menos de 10 días de antelación se indemnizará con el 30% del precio de la estancia contratada.   |
| Caso de cancelación de la reserva, tanto por parte de persona usuaria como por parte de la persona o entidad explotadora, por motivos de fuerza mayor (circunstancias ajenas a quien las invoca, anormales e imprevisibles cuyas consecuencias no habrían podido evitarse, a pesar de haber actuado con la diligencia debida), debidamente justificada, no se podrá aplicar penalización alguna. |
| <small>(Conforme a Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos)</small>  |



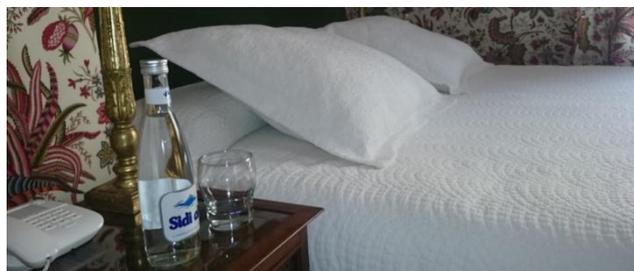
### ALGUNAS RECOMENDACIONES FUERA DE LAS OBLIGACIONES DEL DECRETO

1. Contratar un Seguro de Responsabilidad Civil y Multiriesgo
2. Identifique y realice el alta de la vivienda en tantos portales, turísticos o no, como conozca. Controle en qué portales o intermediarios realizó el alta, cuándo, cómo y a qué precio. Dinamice las páginas con ofertas y cambios de precios y/o condiciones.
3. Hacer valoraciones y diagnósticos sobre la Calidad en Viviendas con Fines Turísticos. Junto a la Ubicación y Capacidad, este factor es determinante para la decisión de los clientes de este tipo de alojamiento.
4. Facilitar la comunicación con nuestros clientes. No solo nos permite conocer a personas de diferentes culturas y entornos, sino que además nos permite acercarnos más a sus gustos y preferencias. Demos teléfono, direcciones, emails, ¡No perdamos contacto con ellos!
5. Estudie todo el proceso: Desde el primer contacto, la presentación, la entrega de llaves,... un trato CERCANO Y AMABLE...HAGA AMIGOS!!! Hágase anfitrión.
6. En comunicación, sea accesible: Eficaz y eficientemente (conteste y hágalo rápidamente)
7. Intente ser flexible con las horas de llegada y salida.
8. Explique la mejor forma de llegar al destino (transfer, metros, autobuses,...)
9. Sea pulcro y exigente con la limpieza y orden de la vivienda. Es un factor elemental y básico para una contratación y no todo propietario entiende el concepto de orden y limpieza.



10. Sea exigente con la decoración. No es fácil. Adáptese a los gustos de sus clientes más importantes.

11. El menaje, enseres y mobiliario deben causar una buena impresión. Lo justo, práctico, nuevo y limpio,... Que no parezca que hemos utilizado lo que sobra de nuestras casas.



12. Un detalle de Bienvenida causa una buena impresión. Desde aperitivos, frutas, botellines de agua,...cualquier extra ayuda a diferenciar nuestro producto.
13. La información que dejemos en la vivienda debe ser útil. Démosles consejos a su visita e incluso planifique su primera ruta.
14. Incentive las opiniones positivas on line de sus clientes. Anime a que expresen su satisfacción a través de las redes sociales y canales y portales turísticos.



Desde **AIRA CONSULTORES** trabajamos en los productos turísticos de alojamiento, proporcionando sistemáticas, valoraciones y gestión en los trámites que faciliten la mejor gestión de nuestro turismo.



[WWW.AIRACONSULTORES.COM](http://WWW.AIRACONSULTORES.COM)

---

