

NUEVA REGULACIÓN DE VIVIENDAS CON FINES TURISTICOS

Con fecha 11 de mayo entró en vigor el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de la Junta de Andalucía que regula las viviendas con fines turísticos.

Las viviendas con fines turísticos se han de inscribir en el Registro de Turismo de Andalucía mediante declaración responsable cuyos requisitos quedan enunciados en líneas posteriores. El código alfanumérico asignado por el Registro habrá de indicarse en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio, así como, en todos los documentos inherentes a la gestión de la vivienda, por ejemplo el documento que a modo de contrato se entregará a la persona usuaria.

El objeto del Decreto es la ordenación de las viviendas con fines turísticos como servicio de alojamiento turístico.

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

Se presume que existe habitualidad y finalidad turística, el mero hecho de comercializarlas y publicitarlas por canales de oferta turística (Agencias, Webs,) o por medios propios del oferente.

A partir de la fecha de entrada en vigor del Decreto 28/2016, será necesario consignar el código de inscripción de la vivienda cuando se publicite en cualquier canal de oferta turística o propio, siendo fácil para la Administración, en esos casos, detectar el cumplimiento o no de la norma.

Quedan excluidas:

- a) Las viviendas que por motivos vacacionales se cedan sin contraprestación económica.
- b) Las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona.
- c) Las viviendas situadas en el medio rural que tienen su propia regulación.
- d) Los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos.

Es responsable ante la Administración turística y las personas usuarias la persona propietaria de la vivienda, salvo que en la declaración responsable conste otra persona como explotadora de la misma.

Se considerará actividad clandestina la prestación del servicio de alojamiento, cuando el titular haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable, estando tipificada dicha prestación como infracción grave por el artículo 71.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. Las infracciones calificadas como graves serán sancionadas con multa de 2.001 a 18.000 euros. Como sanción accesoria podrá imponerse la suspensión del ejercicio de servicios turísticos, o la clausura temporal del establecimiento, en su caso, por un periodo inferior a seis meses.

Las viviendas con fines turísticos podrán ser: completas o por habitaciones y su capacidad vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de ocupación. En todo caso se establece un límite máximo de quince plazas por viviendas y de seis plazas cuando es por habitaciones sin exceder de cuatro por habitación.

Las viviendas con fines turísticos han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) Disponer de licencia de ocupación.
- b) Las habitaciones tendrán ventilación directa y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas.
- c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios.
- d) Refrigeración para los meses de mayo a septiembre y calefacción para los meses de Octubre a abril. Existe un período de un año para adaptar las viviendas a esta especificación.
- e) Botiquín de primeros auxilios.
- f) Disponer de información turística en soporte físico o electrónico.
- g) Disponer de Hojas de Quejas y Reclamaciones.
- h) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.
- i) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general.
- j) Facilitar al usuario un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.
- k) Tener a disposición del usuario información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su uso.
- l) Informar a los usuarios de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras así como las zonas de uso restringidos.

Para el inicio de la prestación del servicio, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la mencionada declaración responsable ante la Consejería competente, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 28/2016, pudiendo publicitarse a partir de ese momento como vivienda con fines turísticos aunque aun no disponga del código alfanumérico de inscripción. El contenido mínimo será el siguiente:

- a) Los datos identificativos de la vivienda, incluida la referencia catastral y su capacidad en función de la licencia de ocupación o documentación equivalente.
- b) Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.
- c) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, en el caso de que no fuera la persona propietaria de la vivienda.

JUAN MANUEL SÁNCHEZ MATA
Economista