

ALQUILER VACACIONAL

Tengo una vivienda en Andalucía, ubicada en suelo de uso residencial y la quiero alquilar por temporadas (días, semanas...), ¿se considera entonces que se trata de una vivienda con fines turísticos?

Sí, si se ofrece mediante precio el servicio de alojamiento, de forma habitual y con fines turísticos, esto es, cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. Indistintamente si la vivienda es completa o por habitaciones.

¿Qué se considera canal de oferta turística?

Las agencias de viajes, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento, es decir, este concepto incluye las páginas webs donde se puede realizar una reserva.

¿Puedo alquilar mi propiedad como vivienda con fines turísticos si yo vivo habitualmente en ella?

Si. En este caso se trataría de una vivienda con fines turísticos por habitaciones.

¿Todas las viviendas pueden tener fines turísticos?

Ante todo la vivienda debe ubicarse en suelo de uso residencial y cumplir con los requisitos y servicios comunes que se han establecido. La vivienda puede tratarse de un piso, un apartamento, una casa, chalet etc. No obstante, no tienen la consideración de viviendas con fines turísticos si se encuentra en algunos de los siguientes supuestos:

- a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.
- b) Las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria.
- 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, debiendo constituirse como casa rural o como vivienda turística de alojamiento rural (VTAR) y sólo en caso de no poder cumplir con los requisitos de estas dos figuras podrán hacerlo como vivienda con fines turísticos, con las limitaciones de no comercializarse como alojamiento rural
- d) Los conjuntos formados por tres o más viviendas o apartamentos de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no (en el radio de un km.), siéndoles de aplicación la normativa sobre los establecimientos de apartamentos turísticos, regulados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

¿Cuáles son los requisitos de las viviendas con fines turísticos?

Los requisitos de las viviendas con fines turísticos son fácilmente alcanzables y quedan definidos en el artículo 6 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de las viviendas con fines turísticos, y son:

- a) Disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.
- b) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.
- c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan.
- d) Refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo a septiembre, ambos inclusive. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito. Se concede un período de adaptación de un año para este requisito hasta el 11/05/2017.
- e) Botiquín de primeros auxilios.
- f) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos.
- g) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.
- h) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.
- i) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición.
- j) Facilitar a las personas usuarias un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.
- k) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.
- l) Informar a las personas usuarias 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.

¿Se puede considerar un ventilador un elemento fijo de refrigeración?

No. Los ventiladores de techo son considerados como un sistema de ventilación o renovación de aire y por lo tanto no permiten mantener la refrigeración de una estancia a una temperatura constante que seleccione la persona usuaria. Los titulares de una vivienda con fines turístico disponen de un período de adaptación a este requisito de un año, es decir hasta el 11 de mayo del 2017.

¿Qué capacidad puede tener mi vivienda?

Si se trata de una vivienda del tipo completo no podrá ser superior a 15 plazas, cuando se trata del tipo por habitaciones no se podrá superar las 6 plazas. En ningún caso se podrá alojar a más de 4 personas por habitación.

¿Tengo que alquilar yo directamente la vivienda o puedo cederla para que otra persona o empresa lo haga?

Tiene la posibilidad de alquilar directamente su vivienda con fines turísticos, o bien ceder su propiedad a otra persona física o jurídica para que esta actividad sea ejercida por ellos. En estos casos el propietario del apartamento no se ocupa de ninguna gestión con las personas turistas y además debe hacerse constar en un documento o contrato que así lo especifique.

A nuestros efectos quien ejerce la actividad lo consideramos el Titular de la Actividad, quien sería el responsable de atender a las personas turistas y de cumplir con los requisitos establecidos para esta actividad.

¿Qué trámites tengo que realizar?

Para el inicio de la actividad como vivienda con fines turísticos deberá cumplimentar y presentar el formulario de “declaración responsable para inicio o ejercicio de la actividad” en el que declare, entre otros extremos, que cumple con la normativa vigente para ejercer la actividad, normativa que entrará en vigor el 11 de Mayo del 2016.

Por otra parte, el formulario de declaración responsable se pondrá a disposición de las personas usuarias en la página Web de la Consejería de Turismo y Deporte.

¿Quiénes tienen que realizarlo?

Las personas propietarias o explotadoras de la vivienda.

¿Estoy obligado a presentar esta declaración responsable?

Sí. Siempre que vaya a alquilar su vivienda de forma habitual y con finalidad turística. Esto es, cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, como se ha descrito anteriormente.

En caso de ejercer la actividad sin haber presentado esta Declaración Responsable se considerará su vivienda como clandestina, estando tipificado como infracción grave por el artículo 71.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

¿Qué precio tiene estar inscrito en el Registro de Turismo de Andalucía?

Ninguno, es totalmente gratuito.

Estoy obligado a disponer de hojas de quejas y reclamaciones, pero ¿dónde puedo obtenerlas?

La distribución, comercialización e impresión de ejemplares de Hojas de Quejas y Reclamaciones son libres, puede encargarlas a cualquier imprenta o adquirirlas en aquellos establecimientos que las comercialicen. No obstante deben ajustarse al formato existente.

¿Puedo alquilar mi vivienda de VPO con fines turísticos?

No podrán destinarse a viviendas con fines turísticos ni completas ni por habitaciones, aquellas sometidas a régimen de protección pública (VPO), pues conforme al régimen legal que les corresponde, deben destinarse a vivienda habitual y permanente.

¿Qué debo hacer si ya no voy a alquilar más mi vivienda?

En tal caso debe cumplimentar nuevamente el formulario de DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA EL ACCESO Y EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD, se trata del mismo formulario que presentó para inscribirse en este registro administrativo, pero ahora deberá seleccionar la casilla identificada como "cese de la actividad" en el apartado "5 TRÁMITE" dentro de la Declaración Responsable.

¿Qué documentación es necesaria para hacer la "Declaración Responsable"?

- DNI del titular
- Copia del título de propiedad
- Dirección postal de la vivienda a arrendar
- Descripción de la vivienda/habitación a alquilar, indicando el total de habitaciones y el total de plazas.

Nota: Datos obtenidos de la Web de la Junta de Andalucía