



DECRETO xxx/2023, DE xxx, POR EL QUE SE MODIFICA 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

El Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye en su artículo 71 a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, incluyendo la ordenación del sector turístico y la regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos. Asimismo, en su artículo 37.1.14.º establece entre los principios rectores de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico, como elemento económico estratégico de Andalucía.

En ejercicio de dicha competencia, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, establece los elementos esenciales de esta regulación. Entre los servicios turísticos contemplados en su artículo 28.1 se encuentra el del alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos.

Las viviendas con fines turísticos se regulan por primera vez en nuestra Comunidad Autónoma tras la entrada en vigor de la ley, mediante 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, configurándose el alojamiento en las mismas como un servicio turístico de alojamiento previsto en el artículo 28.1.a).

Con esta modificación, por un lado, se incorporan nuevos requisitos respecto a los previstos en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, para el ejercicio de una actividad económica, como es la prestación del servicio turístico de alojamiento en viviendas, que en todo caso deben ser acordes con la normativa europea y nacional que regula los principios de libre acceso al mercado; y por otro lado, se introduce la figura de las empresas gestoras de viviendas con fines turísticos como titulares de la explotación de más de dos viviendas con fines turísticos, con el objetivo de profesionalizar la explotación de las viviendas y facilitar las relaciones con la Administración turística.

En el plano europeo destaca la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, que persigue facilitar el ejercicio de la libertad de establecimiento de los prestadores de servicios y la libre circulación de los servicios. Fue transpuesta al ordenamiento jurídico español por medio de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuyo principal objetivo es suprimir las barreras que las restringen injustificadamente. La ley establece que todos los requisitos que supediten el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio deberán estar justificados por una razón imperiosa de interés general y ser proporcionados a dicha razón.

El listado de razones de interés general viene recogido en el artículo 3.11 de la citada ley, si bien no se trata de un *numerus clausus*, ya que tanto el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo como el Tribunal de Justicia de la Unión Europea han admitido la legitimidad de medidas limitativas amparándose en otras razones no contempladas en la mencionada disposición.





El Tribunal Constitucional ha aclarado en la Sentencia de 22 de junio de 2017 (STC 79/2017) que *“las razones imperiosas de interés general y las exigencias imperativas se encuentran, por tanto en el Derecho de la Unión Europea abiertas a su reconocimiento jurisprudencial, pues es así como se salva la falta de enunciación explícita en el derecho codificado de determinadas finalidades consideradas legítimas”*, así como que *“la enumeración de finalidades que realiza el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, al que se remite el artículo 5 de la Ley 20/2013, es lo suficientemente abierta como para que las Comunidades Autónomas puedan desarrollar sus competencias y por tanto no se produzca tal restricción”* (refiriéndose a una potencial restricción desproporcionada de la capacidad autonómica de adoptar políticas propias).

Por su parte la Sentencia del Tribunal Supremo número 148/2020, de 6 de febrero, ha establecido que el análisis de la necesidad de una medida limitativa no debe hacerse en abstracto, sino en función de razones imperiosas de interés general vinculadas específicamente a la regulación del sector concreto afectado. Al respecto, se han de mencionar las siguientes razones imperiosas de interés general examinadas y admitidas por la jurisprudencia: la protección de los derechos de las personas usuarias de los servicios turísticos de alojamiento; la ordenación urbanística y territorial en relación con el estatuto jurídico de la propiedad urbana, la protección del medio ambiente, la convivencia vecinal y la seguridad pública, y la defensa de las personas consumidoras y usuarias; la mejor garantía de los derechos de las personas usuarias y el fomento de una oferta turística de calidad; y facilitar la existencia de viviendas susceptibles de arrendamiento para residencia de los ciudadanos.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha reconocido que se podrán entender como razones imperiosas de interés general las siguientes medidas: la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento, la garantía de una oferta de viviendas suficiente para las personas que tienen escasos ingresos o para otras categorías desfavorecidas de la población local, y la protección del entorno urbano que puede justificar una limitación territorial

Las medidas que se adoptan en esta nueva regulación, y se desglosan a continuación, encuentran su justificación en razones de interés general y son proporcionadas a la razón que se invoca, es decir, como indica el TJUE *“son adecuadas para garantizar, de forma coherente y sistemática, que se alcance el objetivo perseguido y que no vaya más allá de lo necesario para alcanzarlo”*. Además, están en consonancia con la regulación de otras comunidades autónomas donde se eleva sustancialmente el nivel de exigencia de los requisitos exigidos a las viviendas con fines turísticos.

En aras de la profesionalización del sector y de una mejor prestación del servicio, se establece la limitación de explotación de dos viviendas por provincia, salvo que se trate de una empresa gestora, dedicada profesionalmente a la actividad, en cuyo caso no será aplicable esta limitación. Esta limitación ya existe en otras normas autonómicas en la materia y permite que la explotación de numerosas viviendas sea llevada a cabo por profesionales del sector.

Por otro lado, existe una creciente demanda social tanto de las asociaciones vecinales como de las personas consumidoras y usuarias, que abogan por una regulación que ordene este mercado. Por tanto, existen razones de interés general que justifican esta modificación, como es dar respuesta a las necesidades de acceso a la vivienda y la protección de los derechos de las personas residentes ante la saturación de sus espacios vecinales, que en muchos casos deben enfrentarse a problemas de convivencia, principalmente cuando se trata de estancias cortas de fines de semana, en viviendas particulares donde no cohabita la persona titular del inmueble, que es el tipo de vivienda predominante en nuestra Comunidad Autónoma.

En primer lugar, al preverse que los ayuntamientos puedan establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector, se da seguridad jurídica en la



aplicación de la norma para delimitar competencias con respecto a las que corresponde aplicar a las corporaciones locales en materia urbanística y de planificación de su territorio. Tal como establece la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 625/2020, de 1 junio, ante la impugnación del decreto gallego con idéntica redacción, no se prevé una limitación o restricción concreta a la actividad económica sobre las viviendas de uso turístico, sino que se autoriza a los ayuntamientos a hacerlo en el ámbito de sus competencias. La mencionada sentencia concluye que será la posible limitación establecida por un ayuntamiento la que habrá que ser sometida a un escrutinio estricto desde la perspectiva de la garantía del mercado y la competencia.

En segundo lugar, se establece una superficie mínima por persona usuaria y un número de baños en función de las plazas ofertadas. Se mantiene la capacidad máxima prevista en la regulación anterior, pero se introducen estos elementos que están justificados en el fomento de una oferta turística de calidad y en la defensa y protección de los derechos de las personas consumidoras.

En estos términos se ha pronunciado la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1237/2019, de 24 de septiembre, al enjuiciar las condiciones que fijan estándares de habitabilidad y acondicionamiento de las viviendas con fines turísticos. El Tribunal considera que la imposición de condiciones estándares al acondicionamiento de las viviendas está justificada, ya que se trata de garantizar una determinada calidad del producto turístico en defensa y protección de los derechos de las personas consumidoras. Todos los requisitos previstos en la norma pretenden garantizar una calidad mínima en el servicio de hospedaje y de confortabilidad de la vivienda, lo que está en consonancia con la regulación del resto de modalidades de alojamientos turísticos, aunque dentro de unos parámetros menos exigentes.

Además, el requisito de superficie y del número de baños según plazas no condiciona la existencia misma de la explotación turística sino el número de plazas que se pueden ofertar.

A mayor abundamiento y justificación de la proporcionalidad de la medida, interesa traer a colación lo establecido en la Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008 sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma. En el artículo 3 del texto integrado de la Orden de 21 de julio de 2008, se dispone que la relación entre la superficie útil de un alojamiento y el número de personas a que vaya destinada no será inferior a 14 metros cuadrados por persona, y que en viviendas de más de 70 m² útiles existirán, al menos, dos cuartos de aseo.

En tercer lugar, respecto a la exigencia de disponer de refrigeración o calefacción, se atiende al fallo de las Sentencias del Tribunal Supremo núm. 1400/2019, de 21 de octubre, y núm. 148/2020, de 6 de febrero, según las cuales esta medida puede considerarse necesaria al perseguir la salvaguarda de la razón imperiosa de interés general consistente en la protección de los derechos de las personas usuarias de los servicios turísticos de alojamiento, aunque exige a la Administración distinguir las zonas geográficas y climáticas existentes en la Comunidad Autónoma. Al objeto de identificar la distribución climática del territorio andaluz, se ha solicitado colaboración a la Secretaría General de Medio Ambiente, Agua y Cambio Climático, que ha realizado un estudio de confort climático de los municipios de Andalucía y sus entidades de población asociadas, concluyendo que en todas las localidades serán necesarios los elementos de refrigeración o calefacción.

Por otra parte, se introduce en este decreto la figura de la empresa gestora de viviendas turísticas que profesionaliza la explotación de las viviendas y facilita las relaciones con la Administración turística, tanto en territorios donde la propiedad está en manos de personas extranjeras a las que resulta complicado notificar cualquier actuación administrativa relacionada con la explotación de la vivienda, como cuando la



persona explotadora no dispone de los medios o el conocimiento para llevar a cabo una explotación directa de su propiedad. Por otro lado, y no menos importante, en muchas ocasiones constan formalmente personas físicas explotadoras de las viviendas, pero los verdaderos operadores turísticos son empresas que les gestionan todos los servicios que deben prestarse desde la recepción hasta la salida de las personas usuarias. Es conveniente que sean esos operadores quienes figuren como explotadores de las viviendas, como responsables ante las personas usuarias de cualquier incidencia que pueda surgir durante su estancia. La regulación de esta figura se ampara en la garantía de los derechos a las personas usuarias y el fomento de una oferta turística de calidad así como la lucha contra el fraude, ya que evitaría el potencial fraude derivado de la situación de alegaldad de esta actividad económica.

Además, indicar que otras normas nacionales o de la propia Comunidad Autónoma de Andalucía han desplegado efectos directos sobre esta figura que son convenientes recoger en nuestra propia regulación, para mayor seguridad jurídica, ya que suponen una exclusión del tráfico turístico, como es la reciente modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal -mediante el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler-, que facilita la adopción de acuerdos limitativos de esta actividad a las comunidades de propietarios donde se ubique el inmueble, y la publicación del Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que establece que no perderá el carácter de residencia habitual y permanente la vivienda en la que se desarrolle además alguna actividad económica o profesional de su titular, o de algún miembro de su unidad familiar, pero que en ningún caso esa actividad podrá suponer el arriendo o la cesión de parte de la vivienda con fines lucrativos. Por tanto, ninguna vivienda sometida al régimen de protección pública en Andalucía, sea completa o por habitaciones, podrá destinarse a un uso turístico.

Finalmente, cabe mencionar que el resto de normas autonómicas que regulan este tipo de alojamiento adoptan la denominación de vivienda de uso turístico, siendo la andaluza la única que usa un término distinto. Se modifica el título de la disposición con el fin de evitar confusión al usuario y, por ende, falta de competitividad para el sector andaluz, así como la referencia a las mismas durante todo el texto.

El presente decreto consta de un único artículo que contiene nueve apartados, una disposición adicional, cinco disposiciones transitorias que contemplan, respectivamente, el régimen transitorio para adaptarse a determinados requisitos de las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía; sobre el cambio de titularidad en la explotación de las viviendas inscritas a favor de las empresas gestoras; sobre el número de plazas inscritas; sobre la titularidad de más de dos viviendas en la misma provincia; y el régimen transitorio para adaptarse a determinados requisitos de los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía. Asimismo, contiene tres disposiciones finales, la primera, modifica el Decreto 194/ 2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, para, siguiendo la estela de la reciente regulación de los establecimientos hoteleros, eliminar la exigencia de requisitos estructurales cuando los que corresponden por normativa sectorial ya los hace idóneos para el fin pretendido e incidir en aspectos que supongan mejoras en la calidad del servicio; la segunda, modifica el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), para explicitar cuestiones que crean controversias interpretativas o que pueden conculcar el principio de seguridad jurídica; y la tercera, dispone la entrada en vigor de la norma.

El decreto se adecúa a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, según el cual los poderes públicos potenciarán que la



perspectiva de la igualdad de género esté presente en la elaboración, ejecución y seguimiento de las disposiciones normativas.

En la elaboración del presente decreto, se han respetado los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a los que se ha de ajustar la potestad reglamentaria. De lo expuesto en los párrafos anteriores se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia, siendo las razones de interés general que sustentan la necesidad de esta regulación la protección de las personas usuarias de servicios turísticos, la protección del medio ambiente y el entorno urbano, la protección de los derechos de las personas residentes y el fomento de una oferta turística de calidad. El decreto es acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, e igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica, al ser la norma coherente con el resto del ordenamiento jurídico y fijar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certeza, que posibilita su conocimiento y comprensión, siendo además fruto de la habilitación legal. Con respecto al principio de eficiencia, no supone un aumento de las cargas administrativas.

En cuanto al principio de transparencia, y en aplicación del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con carácter previo a la elaboración del presente decreto se sometieron a consulta pública los aspectos relativos a la iniciativa (problemas a solucionar, necesidad y oportunidad, objetivos y posibles soluciones). Se ha seguido el trámite de audiencia a las distintas entidades representativas del sector, a las personas consumidoras y usuarias y a los agentes económicos y sociales, favoreciendo una participación activa; se ha dado cumplimiento al trámite de información pública, previsto en el artículo 45.1.d) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía; y se ha facilitado el acceso a los documentos del proceso de elaboración del decreto, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Por todo ello, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de Turismo, Cultura y Deporte, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3, 27.8 y 46.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, oído/de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día,

DISPONGO

Artículo 1. Modificación del 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.

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, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el título del decreto, que queda redactado como sigue:

“Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que regula las viviendas de uso turístico”

Dos. Se modifica el artículo 1, que queda redactado como sigue:

“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 contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria.
- c) 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 o no, situados a una distancia máxima de mil metros entre las edificaciones más distantes, 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, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.

3. No podrán ser viviendas de uso turístico:

- a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública (VPO).
- b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos estatutos o normas que regulen 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. A estos efectos, dichos estatutos o acuerdos deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad.
- c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.

4. Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que la licencia de ocupación admita claramente la existencia, con una misma referencia catastral, de dos o más viviendas. En caso de no disponer de licencia de ocupación, dicha circunstancia deberá ser especificada por el ayuntamiento competente.”

Tres. Se modifican los apartados 2 y 5 del artículo 2, que quedan redactados como sigue:

“2. Las viviendas de uso turístico se someterán igualmente a la normativa sectorial que, en su caso, le sea de aplicación. En este sentido, 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 o sector.”

El cumplimiento de estas limitaciones y cualquier otra establecida por normativa sectorial será objeto de control por la Administración competente. La comunicación del incumplimiento de estas limitaciones debidamente identificado por parte de dicha Administración dará lugar, en su caso, al inicio del procedimiento de cancelación de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía.

“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 los mismos 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.”

Cuatro. Se modifica el artículo 3, que queda redactado como sigue:

“Artículo 3. Definiciones.

1. Se entiende por viviendas de uso turístico 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 Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.

3. 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

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

La prestación del servicio supone la efectiva oferta de la vivienda en canales de oferta turística durante los periodos declarados. La falta de prestación efectiva del servicio en algún momento de los periodos declarados conllevará el inicio del procedimiento de cancelación.

5. Se entienden por empresas gestoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas radicadas en territorio nacional cuya actividad profesional, principal o no, consista en explotar más de dos viviendas de uso turístico en la misma provincia, debiendo acordarse en contrato formalizado entre la empresa gestora, como titular de la explotación, y la persona que disponga del uso y disfrute de la vivienda.

Cinco. Se modifica el artículo 4, que queda redactado como sigue:

“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 9.1 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. Únicamente se podrá ser persona explotadora de dos viviendas de uso turístico por provincia, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. Las empresas gestoras podrán explotar más de dos viviendas situadas en un grupo de inmuebles, contiguos o no, sin necesidad de constituirse como establecimiento de apartamentos turísticos del grupo conjuntos. En estos casos, la persona explotadora deberá declararlas como viviendas de uso turístico.

Las empresas gestoras, como explotadoras de las viviendas, serán responsables de todas y cada una de las viviendas que exploten.



4. Las empresas gestoras, como titulares de la explotación de varias 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.”

Seis. Se modifica el artículo 5, que queda redactado como sigue:

“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.”

Siete. Se modifica el artículo 6, que queda redactado como sigue

“Artículo 6. Requisitos y servicios comunes.

Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Disponer de licencia de ocupación o de declaración responsable de ocupación con informe de conformidad a la normativa territorial y urbanística.

Las viviendas reconocidas en situación de “asimilado a fuera de ordenación” deberán disponer de resolución administrativa que acredite el reconocimiento de dicha situación.

b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m² por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal de vivienda que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima 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. 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.

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 competente permita su inobservancia 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) 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, balleta, paño y gel limpiador; bolsas de basura; tendedero, plancha y tabla de planchar; y separación selectiva de residuos con el correspondiente detalle informativo.

f) 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.

g) Refrigeración centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de junio, julio y agosto. Se admitirán ventiladores exclusivamente en la modalidad fijo de techo.

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 y febrero, sin que en ningún caso sean admisibles los elementos incandescentes ni de combustión de líquidos o gases inflamables.

h) Botiquín de primeros auxilios, así como la instalación de algún tipo de protección de incendios, tales como detectores de humo o extintores.

i) 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.

j) 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.



- k) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevas personas usuarias.
- l) 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.
- m) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.
- n) 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.
- ñ) 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 Fecha y precio del servicio contratado.

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 sea de aplicación.

- o) Sistema de monitorización del ruido instalado en los salones de la vivienda, que permita un control externo del nivel del ruido a través de la contratación con empresa especializada, debiendo quedar constancia de la comunicación efectuada al titular de la explotación en caso de superar los límites permitidos.
- p) En el caso de que la explotación de la vivienda se lleve a cabo por empresa gestora, se deberá aportar alta en el impuesto de actividades económica, estatutos o cualquier otro medio en el que quede constancia de la dedicación profesional al servicio de hospedaje.”

Ocho. Se modifica el apartado 4 del artículo 7, que queda redactado como sigue:

“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 en que finaliza dicho periodo, 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, debiéndose concertar previamente la entrega de llaves.”



Nueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 9, que queda redactado como sigue:

“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.

El contenido mínimo será el siguiente:

- a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad.
- 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, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora.
- d) Identificación, en su caso, de la explotación de la vivienda como empresa gestora.”

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.

Disposición adicional única. Modificación de la denominación del tipo alojativo.

A lo largo del texto del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, donde dice “viviendas con fines turísticos”, debe decir “viviendas de uso turístico”.

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de las viviendas con fines turísticos inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

1. Las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía que no cumplan con los requisitos establecidos en el segundo párrafo del apartado e), segundo párrafo del apartado f), el apartado g) y el apartado o) del artículo 6, dispondrán de un plazo de un año para cumplir con los mismos.
2. Las viviendas de uso turístico deberán comunicar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este decreto, los periodos de funcionamiento. En caso de no realizarse, se entenderá que el periodo de funcionamiento es el año completo.

Disposición transitoria segunda. Cambios de titularidad en la explotación de viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

Las empresas gestoras que vayan a explotar viviendas ya inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía bajo otra titularidad, deberán comunicar el cambio de titularidad al mencionado Registro antes de iniciar la actividad.

Disposición transitoria tercera. Plazas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

Cuando las plazas inscritas no coincidan con lo establecido en los apartados b) y c) del artículo 6, las personas titulares de la explotación de las viviendas deberán declarar al Registro de Turismo de Andalucía el número que corresponda en función de la dimensión mínima construida y el número de baños disponibles.



Disposición transitoria cuarta. Titulares de viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

Los titulares de más de dos viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía en una misma provincia, dispondrán de un plazo de un mes para adaptarse a lo previsto en el artículo 4, debiendo figurar como empresas gestoras. En caso contrario, se procederá a iniciar el procedimiento de cancelación de las últimas viviendas inscritas hasta cumplir con lo señalado, salvo que la persona interesada, en el transcurso de dicho procedimiento, señale otras viviendas para su cancelación registral.

Disposición transitoria quinta. Régimen transitorio de los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía.

Los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía que no cumplan con los requisitos establecidos en el anexo I y en el anexo II dispondrán de un plazo de un año para cumplir con los mismos.

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

El Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 9, que queda redactado como sigue:

“3. Pertenecen al grupo conjunto aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende como grupo de inmuebles no contiguos aquel constituido por tres o más inmuebles situados a una distancia máxima de mil metros entre las edificaciones más distantes. Esta distancia se calculará en línea recta desde la posición geográfica determinada por la Dirección General del Catastro de cada uno de los inmuebles.

En el caso de que los apartamentos turísticos se ubiquen en diferentes inmuebles, deberá indicarse la localización exacta de cada uno de ellos en toda publicidad o canal de oferta turística y la recepción de las personas usuarias se realizará en el mismo inmueble.”

Dos. Se suprime la Sección 4ª del Capítulo II.

Tres. Se modifica el artículo 21, que queda redactado como sigue:

“Los establecimientos de apartamentos turísticos podrán clasificarse en una o varias especialidades con base en la oferta de servicios destinada a la satisfacción de las necesidades específicas del colectivo al cual se enfocan, sus peculiaridades arquitectónicas, la orientación a un determinado producto o del segmento de población preferente al que va dirigido su establecimiento, tales como enológico, gastronómico, salud-wellness, boutique, hacienda, MICE, adulto, familiar, senior, single o LGTBI.

En ningún caso el establecimiento podrá incurrir en discriminación ni prohibición hacia los colectivos no preferentes.



Las especialidades, así como los servicios específicos disponibles, deberán ser publicitados en cualquier canal de oferta del establecimiento y, en caso de existir, en la página web propia del establecimiento.”

Cuatro. Se suprimen los artículos 23 y 30.

Cinco. Se modifica el artículo 25, que queda redactado como sigue:

“Artículo 25. Período de ocupación de las unidades de alojamiento.

1. La persona usuaria del establecimiento de apartamentos turísticos tendrá derecho a la ocupación de la unidad de alojamiento desde las 15 horas del primer día del período contratado hasta las 11 horas del día señalado como fecha de salida, pudiendo acordarse individualmente un régimen diferente, en cuyo caso deberá quedar reflejado en el documento de admisión aunque se alcanzara dicho acuerdo durante la estancia.

No obstante, en fechas de máxima ocupación del establecimiento, la empresa explotadora podrá retrasar la puesta a disposición de la persona usuaria de la unidad de alojamiento por un período de tiempo no superior a una hora. En todo caso, la persona usuaria tendrá derecho al acceso a las instalaciones comunes del mismo desde las 15 horas del día de llegada.

2. Salvo pacto en contrario, la prolongación en la ocupación de la unidad de alojamiento por tiempo superior a lo contratado ocasionará el deber de abonar una jornada más.

3. La persona usuaria podrá permanecer alojada más jornadas que las especificadas en el documento de admisión, siempre que exista acuerdo entre las partes. En este caso, se entenderá una prórroga de la primera contratación y se deberá hacer constar en el mismo documento de admisión.”

Seis. Se suprime el Capítulo IV.

Siete. Se suprimen los anexos III a VI.

Ocho. Se modifican los anexos I y II.

Disposición final segunda. Modificación del Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19)

El Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), queda modificado en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 14, que queda redactado como sigue:

“2. Los hoteles, salvo para los supuestos contemplados en el artículo 6, deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios de forma homogénea y disponer de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo. Se podrán ofrecer en el edificio servicios complementarios a las personas usuarias del establecimiento, incluso prestados por personas o entidades distintas del titular de la explotación del alojamiento turístico, siempre que estén dentro del edificio y



cuenten con entrada directa al establecimiento, con independencia de que también puedan ser accesibles para el público en general.

En caso de servicios complementarios explotados por persona distinta de la titular del establecimiento hotelero, se hará constar en el reglamento de régimen interior del establecimiento. En este supuesto, la superficie de los mismos no podrá computarse como áreas sociales.”

Dos. Se incorpora nuevo párrafo al apartado 3 del artículo 14, que queda redactado como sigue:

“Los supuestos anteriores no serán de aplicación a los establecimientos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía y verificados de conformidad por la inspección con anterioridad a la entrada en vigor del presente capítulo”.

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 15, que queda redactado como sigue:

“Los hoteles-apartamentos, salvo para los supuestos contemplados en el artículo 6, deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios de forma homogénea y disponer de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo. Se podrán ofrecer en el edificio servicios complementarios a las personas usuarias del establecimiento, incluso prestados por personas o entidades distintas del titular de la explotación del alojamiento turístico, siempre que estén dentro del edificio y cuenten con entrada directa al establecimiento, con independencia de que también puedan ser accesibles para el público en general.

En caso de servicios complementarios explotados por persona distinta de la titular del establecimiento hotelero, se hará constar en el reglamento de régimen interior del establecimiento. En este supuesto, la superficie de los mismos no podrá computarse como áreas sociales.”

Cuatro. Se incorpora nuevo párrafo al apartado 3 del artículo 15, que queda redactado como sigue:

“Los supuestos anteriores no serán de aplicación a los establecimientos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía y verificados de conformidad por la inspección con anterioridad a la entrada en vigor del presente capítulo”.

Cinco. Se da nueva redacción a la anotación del requisito 162 del Anexo II, que queda redactado como sigue:

“(162) En los hoteles y los hoteles-apartamentos de 3 a 5 estrellas, la bañera será de una longitud mínima de 1,6 m y el plato de ducha tendrá una dimensión mínima de 0,90 m². En ambos casos tendrá un ancho mínimo de 70 cm. Deberán cumplir con estas dimensiones mínimas al menos el 80% del total de los baños.”

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.