



**JUNTA DE ANDALUCIA**

**CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE**

**ESTRATEGIAS CONTRA LOS  
ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS  
ILEGALES  
ESPECIAL REFERENCIA A LAS  
VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS**

## **NORMATIVA APLICABLE:**

- ✓ Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (norma sustantiva).
- ✓ Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía (norma procedimental).
- ✓ Reglamentos reguladores de los diferentes alojamientos turísticos (Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que regula las viviendas con fines turísticos).

# 1.- Viviendas con fines turísticos (VFT)

- ✓ Exclusión de estas viviendas del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- ✓ Se refiere a viviendas completas, comercializadas en canales de oferta turística, con finalidad lucrativa, y sometida a norma sectorial.
- ✓ Ausencia de normativa armonizadora por parte del Estado.

# Características.

- ✓ El Decreto del Gobierno de Andalucía prevé dos tipos de VFT: completa y por habitaciones.
- ✓ Las VFT se comercializan a través de canales de oferta turística, entendidos de forma muy amplia (plataformas de internet, agencias de viajes, prensa y TV, etc.)
- ✓ Se excluyen los intercambios de viviendas sin contraprestación económica y los conjuntos de tres o más viviendas de un mismo titular (apartamentos turísticos).

## Requisitos exigidos.

- ✓ El Decreto contiene una relación proporcionada de requisitos, de manera que se garantice la calidad del servicio turístico y el confort de las personas usuarias, sin exigir trabas injustificadas.
- ✓ Los requisitos exigidos se concentran en un mismo artículo y se refieren esencialmente a elementos básicos existentes en una vivienda para su ocupación.
- ✓ Como requisito “externo” se exige la licencia de ocupación.

# Inscripciones.

- ✓ Se exige la presentación de declaración responsable para el inicio de la actividad turística.
- ✓ 25.873 VFT inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía:
  - 25.046 completas
  - 827 por habitaciones.

## 2.- Contra la clandestinidad

- ✓ Las actuaciones se inician siempre de oficio.
  - Por propia iniciativa:
    - Conocimiento directo del órgano tramitador de las inspecciones (Delegaciones Territoriales)
    - Orden superior (Dirección General)



# Plan de Inspección Programada

- ✓ Se aprueba cada año
- ✓ Programa específico dedicado a la persecución de la clandestinidad en alojamientos turísticos. Entre otros, las viviendas con fines turísticos.
- ✓ Internet: las webs que publicitan alojamientos y las plataformas de intermediación.

# Inicio de actuaciones por denuncia de los particulares

Se consideran denuncias tanto los documentos presentados como tales por ciudadanos en general, empresas o asociaciones como las hojas de quejas y reclamaciones presentadas por los usuarios turísticos.

# Causa de las denuncias

- ✓ Prestación del servicio sin haber presentado la declaración responsable
- ✓ Otros motivos que atañen a la convivencia con los residentes (sobre todo en los casos de las VFT). Se verifica previamente la inscripción registral.

# Inicio de actuaciones por petición razonada de otros órganos

De otras Administraciones con competencias sectoriales: ej. denuncias de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, dado que estos comprueban la cumplimentación y el envío de los libros-registro y partes de entrada de viajeros.

## 3.- Las presunciones.

- ✓ La ejecución de las actuaciones para evitar y erradicar la prestación clandestina de los servicios de alojamiento se basa en presunciones legales.
  - Cumplidos los presupuestos que marcan las presunciones, se entiende que existe prestación de un servicio turístico de alojamiento.
  - Las presunciones legales admiten prueba en contrario, de manera que es el propio interesado el que debe probar que no ejercía ninguna actividad de alojamiento turístico.

- ✓ La Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía vincula la prestación de un servicio turístico al concepto de habitualidad.
- ✓ Dos tipos de presunciones:
  - Uso efectivo continuado.
  - Publicidad.

- ✓ Uso efectivo continuado: se presume la habitualidad cuando se presta el servicio de alojamiento en una o varias ocasiones dentro del mismo año por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes.
- ✓ Decreto 28/2016, regulador de las viviendas con fines turísticos, excluye de su ámbito de aplicación las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses continuados por el mismo usuario (LEY ARRENDAMIENTOS URBANOS).

- ✓ Publicidad: se presume la habitualidad cuando se ofrece la prestación del servicio de alojamiento a través de cualquier medio publicitario.
- ✓ El Decreto 28/2016 presume habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda se comercializa o promociona en canales de oferta turística (agencias de viaje, empresas que organicen servicios turísticos y canales en los que se incluya la posibilidad de reservar el alojamiento).



## 4.- Consecuencias.

- ✓ La prestación del servicio turístico de alojamiento sin haber presentado previamente la correspondiente declaración responsable se considera actividad clandestina.
  - La prestación clandestina de un servicio turístico está tipificada como infracción grave, con sanción entre 2.001 y 18.000 euros.
  - El prestador del servicio no puede seguir desarrollando la actividad hasta tanto no presente la declaración responsable en el Registro de Turismo de Andalucía.

## 5.- Situación de las viviendas en el medio rural.

- ✓ Actualmente existen dos tipos de viviendas para uso turístico, las viviendas turísticas de alojamiento rural (VTAR) y las viviendas con fines turísticos (VFT), con distintas normas reguladoras.
- ✓ En el medio considerado rural sólo cabe implantar las primeras. En breve se va a realizar una modificación normativa, de manera que en el ámbito rural coexistan ambos tipos alojativos.



**¡GRACIAS POR SU ATENCIÓN!**

*Andalucía*

intensamente