

Preguntes freqüents (FAQ) habitatges d'ús turístic

Tinc previst llogar “amb finalitats turístics, vacacionals o d'oci” un o diversos habitatges -qualsevol que siga la seua tipologia- en la Comunitat Valenciana.

Què és un habitatge turístic?

Són habitatges d'ús turístic els immobles complets (pisos, xalets, adossats,...), que es lloguen de manera habitual amb finalitats turístiques, vacacionals o d'oci, a través d'internet o altres sistemes de noves tecnologies.

L'article 47 del Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, regulador de l'allotjament en la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, Decret d'Allotjament) disposa que els habitatges d'ús turístic se cedeixen al complet, i no es permet l'accessió per habitacions.

Qui és el titular en el Registre de Turisme?

El titular d'un habitatge turístic serà la persona física o jurídica, propietària o no dels habitatges, que els gestiona comercialment i que serà la responsable del compliment de la normativa turística. L'habitatge turístic només podrà estar inscrit a nom d'un titular.

Puc inscriure un habitatge en el Registre de Turisme de manera presencial?

No. La tramitació és totalment electrònica, encara que siga una persona física (art. 21.2 del Decret d'Allotjament). Poden accedir a la tramitació del procediment utilitzant els següents mitjans d'acreditació i signatura electrònica:

- Si vosté disposa d'un DNIE vàlid i no revocat i lector de DNIE pot obtindre el seu certificat de persona física sense necessitat de desplaçar-se a una oficina de registre:

<https://www.sede.fnmt.gob.es/certificados/persona-fisica/obtener-certificado-con-dnie>

- En cas contrari, si vosté és resident a la Comunitat Valenciana pot trobar el seu punt de registre més pròxim per a obtindre el certificat electrònic en el següent enllaç:

<https://www.accv.es/encuentra-tu-pru/>

- En cas de residir en una altra comunitat autònoma pot trobar informació per a obtindre el certificat electrònic en el següent enllaç:

<https://www.sede.fnmt.gob.es/certificados>

- En cas de residir a l'estranger pot trobar la informació per a obtenir el certificat electrònic en el següent enllaç:

https://www.sede.fnmt.gob.es/preguntas-frecuentes/certificado-de-persona-fisica/-/asset_publisher/eial9z2ve0kb/content/1225-que-pasos-debo-de-seguir-si-resido-fuera-de-espana-y-deseo-obtener-el-certificado-de-usuario-de-la-fnmt-?inheritredirect=false&fbclid=IwAR39OaQQleWQDMiRmKxB84RYONV7IBjFZmnCudLR6qi-a0R1e-Hq-vtotec

Es pot inscriure un habitatge en el Registre de Turisme a través de representant?

Sí, es pot inscriure habitatges mitjançant representació. En aquest cas la tramitació s'ha de realitzar accedint al següent enllaç:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14752

En virtut de la normativa reguladora de l'Administració electrònica el representant haurà d'acreditar la representació mitjançant alguna de les opcions següents:

- a) El representat (titular de l'habitatge turístic) haurà de disposar d'un certificat electrònic personal i autoritzar mitjançant un escrit signat digitalment al representant, qui també ha de comptar amb certificat electrònic personal.
- b) Aportant uns poders notariais.
- c) Mitjançant l'acreditació de la inscripció en el registre electrònic d'apoderament (<https://www.accv.es/servicios/registro-de-representantes/>)

Què he de fer per a dedicar un habitatge al turisme?

Ha d'obtenir el corresponent número d'inscripció de l'habitatge en el Registre de Turisme de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, Registre).

El tràmit difereix en funció de la classe de sòl en què estiga situat l'habitatge.

SÒL URBÀ

Abans de la inscripció en el Registre, ha d'obtenir de l'ajuntament on està situat l'habitatge un informe favorable de compatibilitat urbanística per a ús turístic com a habitatge (arts. 65 i 77.5 de la Llei 15/2018, de 7 de juny, de la Generalitat, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana).

L'habitatge ha de disposar de la llicència d'ocupació (abans cèdula d'habitabilitat), disposar de tots els requisits obligatoris, segons la categoria que es vulga inscriure (estàndard o superior) i estar en perfecte estat de neteja i conservació. Els requisits obligatoris són, segons l'annex III del Decret d'Allotjament:

1. ACCESSOS, COMUNICACIONS I ESTACIONAMENT

	Superior	Estàndard
• Entrada de clients	SÍ	SÍ
• Ascensors A partir Nre. de plantes (1)	SÍ B+2	SÍ B+4
• Pàrquing per a clients	SÍ	-

(1) S'ha d'entendre que el baix+2 o el baix+4 estan exempts d'ascensor.

2. INSTAL·LACIONS I SERVEIS

	Superior	Estàndard
• Preses de corrent a totes les habitacions amb indicador de voltatge (1)	SÍ	SÍ
• Refrigeració (2): En dormitoris	SÍ	-
En sales i salons	SÍ	-
• Calefacció (2): En dormitoris	SÍ	-
En sales i salons	SÍ	-
• Telèfon o accés a internet	SÍ	-
• Aigua calenta	SÍ	SÍ
• Jardins comuns	SÍ	-
• Piscina (substituïble per primera línia de platja)	SÍ	-
• Caixes fortes individuals	SÍ	-
• Pla d'evacuació situat a la porta de l'habitatge	SÍ	SÍ

• Llistat de telèfons d'urgència i d'interès situat en lloc visible	SÍ	SÍ
---	----	----

La prestació dels serveis de neteja i de bugaderia, canvi de llenceria, reparacions, manteniment i recollida de fem es regirà pel que s'estableix en el contracte subscrit per a l'ocupació de la unitat d'allotjament.

(1) L'indicador de voltatge al costat de les preses de corrent podrà substituir-se per una indicació general de voltatge de tot l'allotjament, situat en lloc ben visible.

(2) Sempre amb la possibilitat d'aconseguir una temperatura de conformitat amb la legislació vigent en matèria d'estalvi energètic. El control en la categoria Superior haurà de poder realitzar-se individualment per cada recinte i, en la categoria Estàndard, podrà ser comuna per a totes les estades.

3. DIMENSIONS DELS HABITATGES

	Superior	Estàndard
• Dormitori doble en m ² , inclòs l'armari	12	8
• Dormitori principal en m ² , inclòs l'armari (1)	14	10
• Dormitori individual en m ² , inclòs l'armari	9	6
• Per cada plaça en llitera m ² de més	-	3,50
• Estar-menjador-cuina en m ²	26	18
• Estar-menjador en m ²	20	14
• Banys (2): Superfície en m ² Dotació segons Nre. de places	SÍ 5 + 4 places 2 banys	SÍ 3,5 - 1 bany
• Cuina en m ²	8	5
• Safareig	SÍ	-
• Estudis en m ² (3) (4)	34	24

(1) Com a mínim un per habitatge.

(2) Els banys estaran dotats de banyera o dutxa, lavabo i vàter.

(3) Unitats d'allotjament compostes per una sala d'estar menjador-dormitori conjunta, cuina, incorporada o no, i bany.

(4) No inclòs bany.

4. DOTACIÓ DELS HABITATGES:

- En general, els habitatges estaran dotats del mobiliari, la coberteria, el parament, la llenceria i altres utensilis i accessoris necessaris per a atendre les necessitats dels clients conforme a la seua capacitat.

- Tots els dormitoris estaran dotats d'armari, dins o fora d'aquest, siga la que siga la categoria de l'allotjament.

- Els habitatges estaran dotats de televisor.
- La cuina estarà dotada de:

	Superior	Estàndard
-Cuina (1)	Sí	Sí
-Frigorífic	Sí	Sí
-Planxa elèctrica	Sí	Sí
-Forn/microones	Sí	Sí
-Extractor de fums, campana, etcètera	Sí	Sí
-Llavadora automàtica	Sí	-
-Llavaplat	Sí	-

(1) La cuina estarà dotada, com a mínim, de dos fogons quan la capacitat de l'habitatge no excedisca de 4 places, i de tres o més quan excedisca aquesta capacitat.

Si volen obtenir l'especialitat **rural**, hauran d'aportar un certificat de tècnic competent que acredite que l'edifici en el qual se situa l'habitatge té valor arquitectònic tradicional, històric, cultural o etnogràfic, o bé respon a les característiques arquitectòniques de la zona (art. 68 del Decret d'Allotjament). En aquesta especialitat la capacitat no podrà ser superior a 16 places i el mobiliari, estris i ornamentació hauran de respondre a la singularitat autòctona de la zona on se situa i es tractarà de localitats amb menys de 5.000 habitants, llevat que el sòl siga no urbanitzable, i en aquest cas podria tractar-se de localitats amb major nombre d'habitants.

SÒL NO URBANITZABLE

El tràmit difereix segons si el municipi pertany al Sistema Rural o no.

En el següent enllaç podrà comprovar si el municipi en el qual està situat l'habitatge correspon al Sistema Rural:

<https://politicaterritorial.gva.es/documents/20551069/166426134/28+Annexos/e43663b9-987d-467c-ad87-3f7b89997676>

Si pertany al Sistema Rural:

Ha de sol·licitar a l'ajuntament on està situat l'habitatge l'exempció de DECLARACIÓ D'INTERÉS COMUNITARI (DIC), segons els arts. 218 i 216.2 del Text refós de la Llei d'Ordenació Territorial, Urbanisme i Paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny (d'ara en avant, LOTUP).

Una vegada obtinguda l'exempció de la Declaració d'Interés Comunitari, ja pot tramitar la inscripció de l'habitatge seguint la tramitació ordinària:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14752

Si no pertany al Sistema Rural:

Si es tracta d'una rehabilitació d'habitatge, ha de sol·licitar a l'ajuntament on està l'habitatge l'exempció de DECLARACIÓ D'INTERÉS COMUNITARI (DIC), segons l'art. 219.1 del Text refós de la LOTUP.

Si és un habitatge de nova construcció, ha de tramitar una DECLARACIÓ D'INTERÉS COMUNITARI (DIC) davant el servei territorial d'Urbanisme de la província on se situa l'habitatge, segons el que està previst en l'article 211.1 f) 1r del Text refós de la LOTUP.

Una vegada obtinga l'exempció de la declaració d'interés comunitari o, si és el cas, la declaració d'interés comunitari ja pot tramitar la inscripció de l'habitatge turístic seguint la tramitació ordinària:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14752

Puc llogar turísticament amb un arrendament de temporada de la Llei d'Arrendaments Urbans?

Si utilitza internet o altres sistemes de noves tecnologies per a comercialitzar l'habitatge turístic està obligat a inscriure'l en el Registre de Turisme. No pot subscriure un contracte d'arrendament de temporada.

L'article 5 e) de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, exclou de la seua aplicació la cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzat o promocionat en canals d'oferta turística o per qualsevol altra manera de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estiga sotmesa a un règim específic, derivat de la seua normativa sectorial turística.

Quin és el tràmit d'inscripció d'habitatges turístics?

1. D'UN A QUATRE HABITATGES.

Enllaç a AUTOREGISTRE:

http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/tramitacion/viviendas_turisticas/autoregistro_viviendas.html

Una vegada realitzat el tràmit, el servei territorial competent comprovarà les dades declarades i la documentació aportada (informe municipal favorable de compatibilitat urbanística amb l'ús turístic) i inscriurà l'habitatge en el Registre de Turisme si està tot correcte. Si no és correcte, es denegarà la inscripció. En els dos casos es remetrà una notificació a la seua [carpeta ciutadana de la Generalitat](#).

Enllaç a CARPETA CIUTADANA GVA:

<https://sede.gva.es/es/faqs/carpeta-ciudadana>

Excepcions a la tramitació mitjançant AUTOREGISTRE:

- HABITATGES QUE S'INSCRIGUEN MITJANÇANT LA SIGNATURA DE REPRESENTANT LEGAL
- HABITATGES QUE TINGUEN UNA CAPACITAT SUPERIOR A 16 PLACES
- CANVIS DE TITULAR D'HABITATGES JA INSCRITS
- HABITATGES EN SÒL NO URBANITZABLE

En aquests casos la tramitació es durà a terme a través del següent enllaç:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14752

2. DE CINC HABITATGES EN AVANT.

En aquest cas qui les gestione haurà d'inscriure's en el Registre com a empresa gestora.

Es consideren empreses gestores, segons el que es preveu en l'article 47.3 del Decret d'Allotjament les persones físiques o jurídiques l'activitat professional de les quals, principal o no, consistisca en la cessió a títol oneros de l'ús i gaudi de, almenys, cinc habitatges d'ús turístic, amb independència de la seua ubicació o no en un mateix edifici o complex, i de quin siga el títol que les habilite per a fer-ho.

El procediment per a la inscripció de l'empresa gestora i, com a mínim, els cinc habitatges, serà a través del següent enllaç:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14754

Una vegada inscrita com a empresa gestora podrà utilitzar l'aplicació EEAT-i per a la tramitació de les altes, modificacions i baixes dels habitatges turístics que gestione:

L'enllaç a l'aplicació EEAT-i:

<http://empresaturisticas.gva.es/forms/frmservlet?config=eeat>

Distintius.-

Els habitatges turístics inscrits en el Registre de Turisme de la Comunitat Valenciana, exhibiran de manera visible a la seua entrada, bé a l'interior o a l'exterior d'aquestes, un vinil adhesiu de color roig Pantone 485. Tindrà unes mesures de 200x276 mm, d'unues 6 micres i tallat mitjançant plòter amb cantonades d'un radi de 10 mm. En la part superior es reserva un espai per al número d'inscripció en el Registre de cada allotjament, amb el contorn perfilat de clauer en forma de casa.

Per als habitatges turístics rurals, el vinil adhesiu, serà de color marró Pantone 483 i amb el contorn perfilat de clauer en forma de casa amb xemenera.

El distintiu contindrà el logotip institucional Comunitat Valenciana, la impressió d'orla, símbols i número d'inscripció en el Registre en color blanc.

L'accés al format del distintiu el podrà trobar en el següent enllaç:

<https://presidencia.gva.es/documents/174670202/174983662/2.+Habitatges+tur%C3%ADstics.pdf/81c3d155-078a-43e7-931c-3f115a52fc25>

Publicitat: he de publicitar el número d'inscripció?

La publicitat que s'efectue dels habitatges d'ús turístic inscrites haurà d'incloure, obligatòriament, els números de registre dels citats habitatges.

Serà objecte d'especial vigilància i control la publicitat que s'efectue a través dels diferents portals turístics.

La publicitat, l'oferta i la gestió dels habitatges d'ús turístic s'ajustarà a les exigències de veracitat, objectivitat i bona fe, proporcionant al client o usuari, informació suficient sobre les característiques d'aquells, les condicions d'ús i les prestacions que comprenen els serveis contractats; tot això sense perjudici del que es disposa per les normes vigents sobre publicitat i defensa del consumidor i de l'usuari.

Fulls de reclamacions.-

Els titulars dels habitatges turístics hauran de disposar d'exemplars de fulls de reclamacions, conforme al que s'estableix en el Decret legislatiu 1/2019, de 13 de desembre, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei de l'Estatut de les persones consumidores i usuàries de la Comunitat Valenciana.

El tràmit al qual ha d'accedir està en el següent enllaç:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=2738.

L'emplenament del formulari 046 ha de realitzar-lo a través del següent enllaç:

https://atenea.ha.gva.es/sara/servlet/com.hacienda.pdf.pdf417.servletrecogidatatosimulador?id_simul=simu046-9922

Una vegada emplenat el formulari 046, ha de donar-li a ACCEPTAR i li apareixerà una nova pantalla amb dos passos:

PAS 1 (de caràcter obligatori) per a imprimir el model 046 per triplicat.

Si no va a dur a cap el pas 2 és necessari que acudisca a una entitat col·laboradora a realitzar el pagament dels 2,33 €.

D	ENTITATS COL·LABORADORES: BBVA, Santander, Caixabank, Sabadell, Grup Cajamar, Ibercaja, ABANCA, Cajas Rurales Valencianas asoc. al Banco Coop., Caixa Ontinyent. Servicio de giro postal: Correos ENTIDADES COLABORADORAS: BBVA, Santander, Caixabank, Sabadell, Grupo Cajamar, Ibercaja, ABANCA, Cajas Rurales Valencianas asoc. al Banco Coop., Caixa Ontinyent. Servicio de giro postal: Correos.
----------	---

En cas d'optar per efectuar el pagament amb targeta, ha de realitzar el PAS 2:

SARA

Paso 1 / Pas 1: (Obligatorio/Obligatori)

Pulse "Imprimir" para obtener el documento /
Pulse "Imprimir" per obtenir el document

Imprimir

Paso 2 / Pas 2: (Opcional)

Recuerde: La realización del pago no implica la presentación del documento. Deberá presentar el documento y el justificante de pago ante el órgano correspondiente.
Recorde que la realització del pagament no implica la presentació del document. Tindrà que presentar el document i el justificant de pagament davant l'òrgan corresponent

Pagar

Una vegada realitzat el pagament, haurà de recollir els fulls de reclamacions en el servei territorial corresponent o en qualsevol edifici PROP de la Comunitat Valenciana, i lliurar una còpia d'aquest justificant de pagament.

Registre de Viatgers.-

Els titulars dels habitatges turístics hauran de complir el que es disposa en el Reial decret 933/2021, de 26 d'octubre, pel qual s'estableixen les obligacions de registre documental i informació de les persones físiques o jurídiques que exerceixen activitats d'hostalatge i lloguer de vehicles de motor i comunicar a les dependències policials la informació continguda en els fulls-registre a què es refereix l'Ordre INT/321/2021, de 31 de març, per la qual es modifica l'Ordre INT/1922/2003, de 3 de juliol, sobre llibres-registre i comunicats d'entrada de viatgers en establiments d'hostaleria i altres anàlegs, quant a les obligacions de registre documental.

S'ha de realitzar la comunicació d'aquestes dades a les dependències policials o, si és el cas, dependències de la Guàrdia Civil. No es tracta de normativa turística, per la qual cosa, en cas de dubte, ha de contactar amb la comandància de la Guàrdia Civil de la zona on se situa l'habitatge.

Normativa d'aplicació:

<https://www.interior.gob.es/opencms/es/servicios-al-ciudadano/tramites-y-gestiones/seguridad/registro-documental-de-viajeros/partes-de-entrada-y-obligaciones-de-registro-documental/>

Les comunitats de propietaris poden limitar o condicionar l'exercici de l'activitat turística?

L'apartat 12 de l'article 17 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, en la seua redacció actual (veure text consolidat <https://www.boe.es/buscar/pdf/1960/boe-a-1960-10906-consolidado.pdf>), estableix la possibilitat que les comunitats de propietaris acorden limitar l'exercici de l'activitat turística dels habitatges que, en tot cas, no tindrà efecte si els habitatges turístics ja figuren inscrites en el Registre de Turisme amb anterioritat a aquest.

L'article 5 d'aquesta mateixa Llei estableix que l'acord adoptat en virtut de l'article 17 anteriorment descrit hauria de constar en estatuts, elevar-se a escriptura pública i inscriure's en el registre de la propietat per a produir efectes davant de tercers. En cas contrari, no podria donar-se de baixa l'habitatge inscrit en el Registre, encara que aquest fora inscrit amb posterioritat a l'acord.

En l'àmbit de l'Administració turística i amb l'excepció exposada en el paràgraf anterior, les conseqüències de l'existència d'aquesta limitació serien diferents en funció del moment en què s'adopte aquest acord en la comunitat de propietaris i de si els habitatges turístics estan ja inscrits o no en el Registre de Turisme.

- En el cas d'habitatges inscrits amb anterioritat a l'acord es mantindrà la seua inscripció en el Registre, atés que, segons la normativa, aquest no tindrà efectes retroactius.
- En el cas d'habitatges inscrits amb posterioritat a l'acord de la comunitat de propietaris, es podria iniciar un expedient de cancel·lació i baixa de la inscripció que, necessàriament, inclouria un tràmit d'audiència al titular.
- En cas d'habitatges d'ús turístic no inscrits, podria iniciar-se un expedient sancionador per l'exercici d'una activitat turística sense haver comunicat el seu inici de la manera legalment determinada.

Quina és la normativa turística aplicable?

Caldrà prendre en consideració el que es disposa en la vigent Llei 15/2018, de 7 de juny, de la Generalitat, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 8313, de 08.06.2018), amb especial atenció a la normativa específica continguda en el Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, d'aprovació del Reglament regulador de l'allotjament turístic en la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 9015 de 08/02/2021).

Aquestes normes es troben en els següents enllaços:

Llei de Turisme consolidada

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=boe-a-2018-8950>

Decret d'Allotjament

https://dogv.gva.es/datos/2021/02/08/pdf/2021_999.pdf