

## Preguntas frecuentes (FAQ) viviendas de uso turístico

Tengo previsto alquilar “con fines turísticos, vacacionales o de ocio” una o varias viviendas -cualquiera que sea su tipología- en la Comunitat Valenciana.

### ¿Qué es una vivienda turística?.

Son viviendas de uso turístico los inmuebles completos (pisos, chalets, adosados,...), que se alquilan de forma habitual con fines turísticos, vacacionales o de ocio, a través de internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

El artículo 47 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, regulador del alojamiento en la Comunitat Valenciana (en adelante, Decreto de Alojamiento) dispone que la viviendas se ceden al completo, no permitiéndose la cesión por habitaciones.

### ¿Quién es el titular en el Registro de Turismo?.

El titular de una vivienda turística será la persona física o jurídica, propietaria o no de las viviendas, que las gestiona comercialmente y que será la responsable del cumplimiento de la normativa turística. La vivienda turística solo podrá estar inscrita a nombre de un titular.

### ¿Puedo inscribir una vivienda en el Registro de Turismo de modo presencial?.

No. La tramitación es totalmente electrónica, aunque sea una persona física (art. 21.2 del Decreto de alojamiento). Pueden acceder a la tramitación del procedimiento utilizando los siguientes medios de acreditación y firma electrónica:

- Si Vd. dispone de un DNle válido y no revocado y lector de DNle puede obtener su certificado de persona física sin necesidad de desplazarse a una Oficina de Registro:

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

- En caso contrario, si Vd. es residente en la Comunidad Valenciana puede encontrar su punto de Registro más cercano para obtener el certificado electrónico en el siguiente enlace:

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

- En caso de residir en otra Comunidad Autónoma puede encontrar información para obtener el certificado electrónico en el siguiente enlace:

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

- En caso de residir en el extranjero puede encontrar la información para obtener el certificado electrónico en el siguiente enlace:

[https://www.sede.fnmt.gob.es/preguntas-frecuentes/certificado-de-persona-fisica/-/asset\\_publisher/elal9z2VE0Kb/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=IwAR39OaQQlewDQMIRmKxB84RYONV7IBjFZmnCudLR6gi-a0R1e-Hg-vtotec](https://www.sede.fnmt.gob.es/preguntas-frecuentes/certificado-de-persona-fisica/-/asset_publisher/elal9z2VE0Kb/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=IwAR39OaQQlewDQMIRmKxB84RYONV7IBjFZmnCudLR6gi-a0R1e-Hg-vtotec)

## **¿Se puede inscribir una vivienda en el Registro de Turismo a través de representante?**

Sí, se puede inscribir viviendas mediante representación. En este caso la tramitación se ha de realizar accediendo al siguiente enlace:

[https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=14752](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14752)

En virtud de la normativa reguladora de la Administración electrónica el representante deberá acreditar la representación mediante alguna de las siguientes opciones:

- a) El representado (titular de la vivienda turística) deberá contar con un certificado electrónico personal y autorizar mediante escrito firmado digitalmente al representante, quien también debe contar con certificado electrónico personal.
- b) Aportando unos poderes notariales.
- c) Mediante la acreditación de la inscripción en el registro electrónico de apoderamiento (<https://www.accv.es/servicios/registro-de-representantes/>)

## **¿Qué tengo que hacer para dedicar una vivienda al turismo?**

Debe obtener el correspondiente número de inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana (en adelante, Registro).

El trámite difiere en función del tipo de suelo en el que se encuentre ubicada la vivienda.

SUELO URBANO
--------------

Antes de la inscripción en el Registro, debe obtener del ayuntamiento donde está ubicada la vivienda un informe favorable de compatibilidad urbanística para uso turístico como vivienda (arts. 65 y 77.5 de la ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana).

La vivienda debe contar con la licencia de ocupación (antes cédula de habitabilidad), disponer de todos los requisitos obligatorios, según la categoría que se quiera inscribir (estándar o superior) y estar en perfecto estado de limpieza y conservación. Los requisitos obligatorios son, según el Anexo III del Decreto de alojamiento:

## 1. ACCESOS, COMUNICACIONES Y ESTACIONAMIENTO

	Superior	Estándar
• Entrada de clientes	SÍ	SÍ
• Ascensores	SÍ	SÍ
A partir núm. de plantas (1)	B+2	B+4
• Parking para clientes	SÍ	-

(1) Se debe entender que el bajo+2 o el bajo+4 están exentos de ascensor.

## 2. INSTALACIONES Y SERVICIOS

	Superior	Estándar
• Tomas de corriente en todas las habitaciones con indicador de voltaje (1)	SÍ	SÍ
• Refrigeración (2):		
En dormitorios	SÍ	-
En salas y salones	SÍ	-
• Calefacción (2):		
En dormitorios	SÍ	-
En salas y salones	SÍ	-
• Teléfono o acceso a internet	SÍ	-
• Agua caliente	SÍ	SÍ
• Jardines comunes	SÍ	-
• Piscina (sustituible por primera línea de playa)	SÍ	-
• Cajas fuertes individuales	SÍ	-
• Plano de evacuación situado en la puerta de la vivienda	SÍ	SÍ
• Listado de teléfonos de urgencia y de interés situado en lugar visible	SÍ	SÍ

La prestación de los servicios de limpieza y de lavandería, cambio de lencería, reparaciones, mantenimiento y recogida de basura se regirá por lo establecido en el contrato celebrado para la ocupación de la unidad de alojamiento.

(1) El indicador de voltaje junto a las tomas de corriente podrá sustituirse por una indicación general de voltaje de todo el alojamiento, situado en lugar bien visible.

(2) Siempre con la posibilidad de conseguir una temperatura de conformidad con la legislación vigente en materia de ahorro energético. El control en la categoría superior deberá poder realizarse individualmente por cada recinto y, en la categoría standard, podrá ser común para todas las estancias.

### 3. DIMENSIONES DE LAS VIVIENDAS

	Superior	Estándar
• Dormitorio doble en m2, incluido el armario	12	8
• Dormitorio principal en m2, incluido el armario (1)	14	10
• Dormitorio individual en m2, incluido el armario	9	6
• Por cada plaza en litera m2 de más	-	3,50
• Estar-comedor-cocina en m2	26	18
• Estar-comedor en m2	20	14
• Cuartos de baño (2) :	SÍ	SÍ
Superficie en m2	5	3,5
Dotación según núm. de plazas	+ 4 plazas	-
	2 baños	1 baño
• Cocina en m2	8	5
• Lavadero	SÍ	-
• Estudios en m2 (3) (4)	34	24

(1) Como mínimo uno por vivienda.

(2) Los cuartos de baño estarán dotados de bañera o ducha, lavabo e inodoro.

(3) Unidades de alojamiento compuestas por una sala de estar comedor-dormitorio conjunta, cocina, incorporada o no, y cuarto de baño.

(4) No incluido cuarto de baño.

### 4. DOTACIÓN DE LAS VIVIENDAS:

- En general, las viviendas estarán dotadas del mobiliario, la cubertería, el menaje, la lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad.

- Todos los dormitorios estarán dotados de armario, dentro o fuera del mismo, sea cual fuere la categoría del alojamiento.

- Las viviendas estarán dotadas de televisor.

- La cocina estará dotada de:

	Superior	Estándar
-Cocina (1)	SÍ	SÍ
-Frigorífico	SÍ	SÍ
-Plancha eléctrica	SÍ	SÍ
-Horno/Microondas	SÍ	SÍ
-Extractor de humos, campana, etcétera	SÍ	SÍ
-Lavadora automática	SÍ	-
-Lavavajillas	SÍ	-

(1) La cocina estará dotada, como mínimo, de dos fogones cuando la capacidad de la vivienda no exceda de 4 plazas, y de tres o más cuando exceda dicha capacidad.

Si quieren obtener la **especialidad rural**, deberán aportar un certificado de técnico competente que acredite que el edificio en el que se ubica la vivienda tiene valor arquitectónico tradicional, histórico, cultural o etnográfico, o bien responde a las características arquitectónicas de la zona (art. 68 del Decreto de alojamiento). En esta especialidad la capacidad no podrá ser superior a 16 plazas y el mobiliario, enseres y ornamentación deberán responder a la singularidad autóctona de la zona donde se ubique, debiendo tratarse de localidades de menos de 5.000 habitantes, salvo que el suelo sea no urbanizable, en cuyo caso podría tratarse de localidades de mayor número de habitantes.

#### SUELO NO URBANIZABLE

El trámite difiere según si el municipio pertenece al sistema rural o no.

En el siguiente enlace podrá comprobar si el municipio en el que está ubicada la vivienda corresponde al sistema rural:

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

#### Si pertenece al Sistema Rural:

Debe solicitar en el Ayuntamiento donde está ubicada la vivienda la **exención** de DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC), según los arts. 218 y 216.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante, LOTUP).

Una vez obtenida la exención de la Declaración de Interés Comunitario, ya puede tramitar la inscripción de la vivienda siguiendo la tramitación ordinaria:

[https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=14752](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14752)

#### Si no pertenece al Sistema Rural:

Si se trata de una rehabilitación de vivienda, debe solicitar al ayuntamiento donde está la vivienda la **exención** de DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC), según art. 219.1 del Texto Refundido de la LOTUP.

Si es una vivienda de nueva construcción, debe tramitar una DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC) ante el Servicio Territorial de Urbanismo de la provincia donde se ubica la vivienda, según lo prevista en el artículo 211.1 f) 1º del Texto Refundido de la LOTUP.

Una vez obtenga la exención de la declaración de interés comunitario o, en su caso, la Declaración de interés comunitario ya puede tramitar la inscripción de la vivienda turística siguiendo la tramitación ordinaria:

[https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=14752](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14752)

## **¿Puedo alquilar turísticamente con un arrendamiento de temporada de la Ley de Arrendamientos Urbanos? -**

Si utiliza internet u otros sistemas de nuevas tecnologías para comercializar la vivienda turística está obligado a inscribirla en el Registro de Turismo. No puede suscribir un contrato de arrendamiento de temporada.

El artículo 5 e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excluye de su aplicación la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

## **¿Cuál es el trámite de inscripción de viviendas turísticas? .-**

### **1. DE UNA A CUATRO VIVIENDAS.**

Enlace a AUTOREGISTRO:

[http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/tramitacion/viviendas\\_turisticas/autoregistro\\_viviendas.html](http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/tramitacion/viviendas_turisticas/autoregistro_viviendas.html)

Una vez realizado el trámite, el Servicio Territorial competente comprobará los datos declarados y la documentación aportada (informe municipal favorable de compatibilidad urbanística con el uso turístico), inscribiendo la vivienda en el Registro de Turismo si está todo correcto. Si no es correcto, se denegará la inscripción. En los dos casos se remitirá una notificación a su [carpeta ciudadana de la Generalitat](#).

Enlace a CARPETA CIUDADANA GVA:

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

**Excepciones** a la tramitación mediante AUTOREGISTRO:

- VIVIENDAS QUE SE INSCRIBAN MEDIANTE LA FIRMA DE REPRESENTANTE LEGAL
- VIVIENDAS QUE TENGAN UNA CAPACIDAD SUPERIOR A 16 PLAZAS
- CAMBIOS DE TITULAR DE VIVIENDAS YA INSCRITAS
- VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE

En estos casos la tramitación se llevará a cabo a través del siguiente enlace:

[https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=14752](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14752)

## 2. DE CINCO VIVIENDAS EN ADELANTE.

En este caso quien las gestione deberá inscribirse en el Registro como empresa gestora.

Se consideran empresas gestoras, según lo previsto en el artículo 47.3 del Decreto de alojamiento las personas físicas o jurídicas cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas de uso turístico, con independencia de su ubicación o no en un mismo edificio o complejo, y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo.

El procedimiento para la inscripción de la empresa gestora y, como mínimo, las cinco viviendas, será a través del siguiente enlace:

[https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=14754](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14754)

Una vez inscrita como empresa gestora podrá utilizar la aplicación EEAT-i para la tramitación de las altas, modificaciones y bajas de las viviendas turísticas que gestione:

El enlace a la aplicación EEAT-i:

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

### Distintivos.-

Las viviendas turísticas inscritas en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, exhibirán de forma visible a su entrada, bien en el interior o en el exterior de las mismas, un vinilo adhesivo de color rojo Pantone 485. Tendrá unas medidas de 200x276 mm, de unas 6 micras y cortado mediante plóter con esquinas de radio de 10 mm. En la parte superior se reserva un espacio para el número de inscripción en el Registro de cada alojamiento, con el contorno perfilado de llavero en forma de casa.

Para las viviendas turísticas rurales, el vinilo adhesivo, será de color marrón Pantone 483 y con el contorno perfilado de llavero en forma de casa con chimenea.

El distintivo contendrá el logotipo institucional Comunitat Valenciana, la impresión de orla, símbolos y número de inscripción en el Registro en color blanco.

El acceso al formato del distintivo lo podrá encontrar en el siguiente enlace:

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

### Publicidad: ¿Debo publicitar el número de inscripción?.-

La publicidad que se efectúe de las viviendas de uso turístico inscritas deberá incluir, obligatoriamente, los números de registro de las citadas viviendas.

Será objeto de especial vigilancia y control la publicidad que se efectúe a través de los distintos portales turísticos.

La publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas de uso turístico se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando al cliente o usuario, información suficiente sobre las características de aquéllas, las condiciones de uso y las prestaciones que comprenden los servicios contratados; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor y del usuario.

## Hojas de Reclamaciones.-

Los titulares de las viviendas turísticas deberán disponer de ejemplares de hojas de reclamaciones, conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2019, de 13 de diciembre, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana.

El trámite al que debe acceder está en el siguiente enlace:

[https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=2738](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=2738).

La cumplimentación del formulario 046 debe realizarla a través del siguiente enlace:

[https://atenea.ha.gva.es/sara/servlet/com.hacienda.pdf.pdf417.ServletRecogidaDatosSimulador?ID\\_SIMUL=SIMU046-9922](https://atenea.ha.gva.es/sara/servlet/com.hacienda.pdf.pdf417.ServletRecogidaDatosSimulador?ID_SIMUL=SIMU046-9922)

Una vez cumplimentado el formulario 046, debe darle a ACEPTAR y le aparecerá una nueva pantalla con dos pasos:

**PASO 1 (de carácter obligatorio) para imprimir el modelo 046 por triplicado.**

Si no va a llevar a cabo el paso 2 es necesario que acuda a una entidad colaboradora a realizar el pago de los 2,33 €.

<b>D</b>	ENTITATS COL·LABORADORES: BBVA, Santander, CaixaBank, Sabadell, Grup Cajamar, Ibercaja, ABANCA, Caixes Rurals Valencianes assoc. al Banc Coop., Caixa Ontinyent. Servici de gir postal: Correos ENTIDADES COLABORADORAS: BBVA, Santander, CaixaBank, Sabadell, Grupo Cajamar, Ibercaja, ABANCA, Cajas Rurales Valencianas assoc. al Banco Coop., Caixa Ontinyent. Servicio de giro postal: Correos.
----------	--

En caso de optar por efectuar el pago con tarjeta, debe realizar el PASO 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 vez realizado el pago, deberá recoger las hojas de reclamaciones en el Servicio Territorial correspondiente o en cualquier edificio PROP de la Comunitat Valenciana, entregando copia de dicho justificante de pago.

## Registro de Viajeros.-

Los titulares de las viviendas turísticas deberán cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el cual se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos de motor y comunicar a las dependencias policiales la información contenida en las hojas-registro a que se refiere la Orden INT/321/2021, de 31 de marzo por la que se modifica la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos, en cuanto a las obligaciones de registro documental.

Se debe realizar la comunicación de dichos datos a las dependencias policiales o en su caso, dependencias de la Guardia Civil. No se trata de normativa turística, por lo que, en caso de duda, debe contactar con la Comandancia de la Guardia Civil de la zona donde se ubique la vivienda.



Normativa de aplicación:

<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/>

## **¿Las Comunidades de propietarios pueden limitar o condicionar el ejercicio de la actividad turística?-**

El apartado 12 del artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en su redacción actual (ver texto consolidado <https://www.boe.es/buscar/pdf/1960/BOE-A-1960-10906-consolidado.pdf>), establece la posibilidad de que las Comunidades de Propietarios acuerden limitar el ejercicio de la actividad turística de las viviendas que, en todo caso, no tendrá efecto si las viviendas turísticas ya figuran inscritas en el Registro de Turismo con anterioridad al mismo.

El artículo 5 de esa misma ley establece que el acuerdo adoptado en virtud del artículo 17 anteriormente descrito debería constar en estatutos, elevarse a escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad para producir efectos frente a terceros. En caso contrario, no podría darse de baja la vivienda inscrita en el Registro, aunque esta fuera inscrita con posterioridad al acuerdo.

En el ámbito de la Administración Turística y con la salvedad expuesta en el párrafo anterior, las consecuencias de la existencia de esa limitación serían diferentes en función del momento en que se adopte dicho acuerdo en la Comunidad de Propietarios y de si las viviendas turísticas están ya inscritas o no en el Registro de Turismo.

- En el caso de viviendas inscritas con anterioridad al acuerdo se mantendrá su inscripción en el Registro, dado que, según la normativa, este no tendrá efectos retroactivos.
- En el caso de viviendas inscritas con posterioridad al acuerdo de la Comunidad de Propietarios, se podría iniciar un expediente de cancelación y baja de la inscripción que, necesariamente, incluiría un trámite de audiencia al titular.
- En caso de viviendas de uso turístico no inscritas, podría iniciarse un expediente sancionador por el ejercicio de una actividad turística sin haber comunicado su inicio del modo legalmente determinado.

## **¿Cuál es la normativa turística aplicable?-**

Deberá tomar en consideración lo dispuesto en la vigente Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. (DOGV nº8313 de 08.06.2018), con especial atención a la normativa específica contenida en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. (DOGV nº 9015 de 08/02/2021)

Dichas normas se encuentran en los siguientes enlaces:

Ley de Turismo consolidada

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

Decreto de alojamiento

[https://dogv.gva.es/datos/2021/02/08/pdf/2021\\_999.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2021/02/08/pdf/2021_999.pdf)