

Nueva regulación que afecta a las viviendas con fines turísticos

Acaba de ser publicado el Decreto 28/2016 de la Junta de Andalucía que regulará desde ahora en la Comunidad Autónoma el funcionamiento y control de las denominadas **viviendas con fines turísticos**.

Esta norma surge con el fin de sacar de la clandestinidad una realidad que hasta ahora no tenía regulación y que cada vez más prolifera en nuestro país y, en especial, en aquellos lugares con alta afluencia turística: el deseo de los turistas de tener una relación más directa con los residentes del lugar de destino, alojándose en **viviendas particulares** en vez de en establecimientos hoteleros.

Los **apartamentos con fines turísticos**, a los que afecta esta norma, se diferencian de otros tipos de establecimientos turísticos por las siguientes notas:

- Están ubicadas en suelo de uso residencial (no pueden situarse, por ejemplo, en suelo que esté destinado según la regulación urbanística a usos de servicios tales como comercio, oficinas u hospedaje).
- Debe existir un precio a cambio del alojamiento.
- El servicio se debe ofrecer de forma habitual y con fines turísticos, presumiéndose lo anterior cuando utilicen canales de oferta turística como agencias de viaje, empresas organizadoras o cualquier canal que incluya la posibilidad de reserva, tales como páginas Web.
- Y existen dos modalidades de vivienda con fin turístico: viviendas completas o por habitaciones.

A su vez, la norma nos aclara cuatro supuestos a los que no resultara de aplicación la norma:

1. Cuando no exista contraprestación económica a cambio del alojamiento turístico.
2. Cuando el período de reserva sea superior a dos meses consecutivos por un mismo usuario, ya que le será de aplicación la regulación de Arrendamientos Urbanos existente.
3. Cuando se encuentren en suelo rural, que cuenta con su propia normativa.
4. Y cuando se trate de conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora que se encuentren en un mismo bien inmueble o grupo de inmueble ya sea contiguos o no, a los que les será de aplicación la regulación en vigor de "*apartamentos turísticos*".

Como consecuencia de esta **nueva regulación**, las **viviendas con fines turísticos** deberán cumplir una serie de requisitos mínimos para garantizar la seguridad y garantía de sus usuarios y así evitar que se creen situaciones de competencia desleal con otro tipo de establecimientos

Lexland Abogados | Asesoramiento legal y fiscal

Nuestros abogados son especialistas que abarcan prácticamente todas las áreas del Derecho tanto para empresas como para particulares. Bufete de abogados en Marbella?.

<http://www.lexland.es>

turísticos que hasta ahora los venían cumpliendo. No obstante, los requisitos han sido fijados por la Junta para estas viviendas de manera proporcional y son más reducidos que los de otro tipo de alojamientos turísticos.

Desde el 11 de mayo de este año, cualquier **vivienda que desee prestar servicios con fines turísticos** en la Comunidad Andaluza deberá haber solicitado con carácter previo su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía. De lo contrario, será considerada una actividad clandestina que podría ser inspeccionada y sancionada. No obstante, está previsto un plazo de un año para que las viviendas puedan cumplir con alguno de los requisitos y servicios comunes que se les exigen según dicha norma.

En este sentido, desde Lexland, contamos con profesionales en las áreas de Derecho Inmobiliario y Urbanístico que pueden estudiar su caso y brindarles un asesoramiento personalizado a sus necesidades para adecuarse al cumplimiento de este nuevo marco normativo.