



## NOTA INFORMATIVA

### VIVIENDAS PARA USO TURISTICO

**Normativa:** Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

**Fecha de entrada en vigor:** A los 20 días naturales después de su publicación en el BOPV: 31 de agosto de 2016.

**Definición:**

Son viviendas para uso turístico las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

**Alcance:**

Se incluyen de manera no exhaustiva ni limitativa los siguientes tipos de inmuebles:

- Las viviendas independientes que se encuentran en edificios plurifamiliares o adosados, sometidos al régimen de propiedad horizontal
- Las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas
- Las construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo

Se incluyen dentro de estas viviendas los apartamentos particulares, los llamados estudios, los pisos, las denominadas villas y los chalets. No se pueden utilizar denominaciones que puedan inducir a error.

Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley las viviendas que se arrienden según lo establecido en la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya (art. 53.4).

Se entenderá que hay actividad de arrendamiento de viviendas para uso turístico cuando no se pueda acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos (art. 53.5).

Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de viviendas en cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año (art. 53.7).

Se incluyen dentro de los canales de oferta turística que se definen en el artículo 2.n) de esta ley las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, como alojamientos de corta duración, así como las ofertadas para uso vacacional, por agentes o empresas intermediarias del mercado inmobiliario (art. 53.3).

**Régimen de funcionamiento:**

No se podrán arrendar viviendas sin haber presentado previamente la declaración responsable de inicio de actividad turística ante la Administración turística de Euskadi. La contratación o explotación de viviendas sin dicha declaración tendrá la consideración de clandestina (art. 53.6).

En el caso de que se ceda para uso turístico una vivienda arrendada, será la persona arrendataria quien deberá presentar la declaración responsable y deberá estar inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. Asimismo tendrá la obligación de comunicar a la persona arrendadora la realización de la actividad. (Art. 53.1, 2º párrafo).

Reglamentariamente se determinará la capacidad máxima de las viviendas para uso turístico, sin que en ningún caso puedan admitirse más personas alojadas que las determinadas según los ratios definidos en el artículo 62.2 de la ley vasca 3/2015, de Vivienda, incluyendo en dicho ratio tanto los residentes como los usuarios turísticos.

Las viviendas de uso turístico deben disponer de licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad (art. 53.10).

Las viviendas para uso turístico deberán cumplir con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad, los relativos al medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte de aplicación (art. 53.2).

Las viviendas para uso turístico se deberán conservar en perfecto estado, manteniendo los requisitos exigidos para su categorización y registro (art. 53.11).

Reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las viviendas para uso turístico, así como sus distintivos (art. 53.8).

El órgano del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, previo informe técnico, podrá dispensar a las viviendas para uso turístico del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad, cuando la adaptación no se pueda realizar debido a dificultades derivadas de la propia estructura de la vivienda o del inmueble en el que se sitúa (art. 53.9).

Nota: en tanto no se apruebe el reglamento, no hay categorías, requisitos específicos exigibles, distintivos ni dispensas. No obstante, el titular de la actividad tiene unos derechos y obligaciones, así como la persona turista (persona usuaria turística), que son los regulados en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo. El titular debe llevar un libro de visitas y poseer las hojas de reclamaciones, así como cumplir con el resto de exigencias que están detalladas en la Ley. La Ley se puede consultar en la web del Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad, dentro del área de Turismo, en el apartado “normas”.

### **Procedimiento para dar de alta la vivienda**

Sin perjuicio del posterior desarrollo reglamentario, las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico que tras la entrada en vigor de esta Ley pretendan ejercer el tráfico turístico deberán presentar una declaración responsable conforme se determina en el artículo 20 de la presente Ley (Disposición transitoria tercera).

### **Modelo de Declaración Responsable:**

Donde se debe obtener:

En las Delegaciones Territoriales del Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad o en la sección de procedimientos sobre viviendas para uso turístico y alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico de la web profesional de turismo de Euskadi: ([www.industria.ejgv.euskadi.eus/](http://www.industria.ejgv.euskadi.eus/).)

Donde se debe presentar:

Bien en cada una de las Delegaciones Territoriales del Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad de cada una de las 3 capitales o en la sede electrónica, bien en el servicio de Zuzenean o bien en cualquiera de los órganos previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Documentación a acompañar a la declaración responsable:

- Cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación
- Documento que acredite el derecho a disponer de la vivienda (escritura de compra, contrato de arrendamiento o de cesión, u otros).
- Una copia del plano a escala de la vivienda o dibujo a escala de su distribución.
- Fotografías tanto del exterior como de las estancias interiores.

- Poder de representación en su caso.

**Tramitación:** Tras la presentación de la declaración responsable, la vivienda quedará inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. Toda modificación que afecte a la titularidad o a las condiciones en las que se inscribió, incluido el cese de actividad, deberá ser comunicada a la dirección de Turismo, acompañada de la documentación acreditativa del cambio.

El número de registro se debe incluir en cualquier anuncio que se haga de la vivienda.

**Efectos de la presentación de la declaración responsable:**

1. El inicio de la actividad turística.
2. El titular está obligado a mantener el cumplimiento de los registros exigidos en la normativa turística y su funcionamiento hasta que se produzca el cese de actividad.
3. La documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa turística para el ejercicio de la actividad, estará a disposición de la Dirección de Turismo, cuando esta lo precise.

**Teléfonos de consulta:**

- Delegación Territorial de Gipuzkoa: 943-022.500
- Delegación Territorial de Araba: 945-017.770
- Delegación Territorial de Bizkaia: 94-403.14.00

## NOTA INFORMATIVA

### ALOJAMIENTO EN HABITACIONES PARA USO TURÍSTICO

**Normativa:** Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

**Fecha de entrada en vigor:** A los 20 días naturales después de su publicación en el BOPV: 31 de agosto de 2016.

#### **Alcance:**

A fin de garantizar su debida promoción, la coordinación de su oferta y los derechos de las personas usuarias, el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio, ofrecido por motivos vacacionales o turísticos, estará sometido a la obligación de presentar, ante la administración turística de Euskadi, una declaración responsable indicando su dedicación al tráfico turístico, derivándose de su incumplimiento las mismas consecuencias que las indicadas para las viviendas clandestinas en el artículo 53.6.

Se considera vivienda particular el lugar de residencia efectiva de la persona titular.

Se incluyen dentro de este tipo de alojamiento los denominados “bed&breakfast” y los “bed and brekky”, entre otros (art. 54.1). No se pueden utilizar denominaciones que puedan inducir a error.

Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley las habitaciones que se arrienden según lo establecido en la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya (art. 54.4).

Se entenderá que hay comercialización de habitaciones en viviendas particulares cuando no se pueda acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación de arrendamientos urbanos (art. 54.6).

Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de habitaciones por cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año (art. 54.7).

#### **Régimen de funcionamiento:**

Las viviendas particulares en las que se comercialicen habitaciones para uso turístico deberán cumplir con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad, los relativos al medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte de aplicación (art. 54.2).

Una misma persona titular no podrá en ningún caso, ofertar o comercializar habitaciones en más de una vivienda; en cuyo caso estos últimos alojamientos serán considerados como otros tipos de establecimientos.

Reglamentariamente se establecerá el número máximo de plazas que podrán ofertarse en una misma vivienda. Si se supera la oferta del número de plazas turísticas permitidas, el alojamiento será considerado como un establecimiento hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos. (art. 54.3)

En el caso de que se ceda para uso turístico habitaciones en una vivienda arrendada, será la persona arrendataria quien deberá presentar la declaración responsable. Asimismo tendrá la obligación de comunicar a la persona arrendadora la realización de la actividad (art. 54.5).

Las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico se deberán conservar en perfecto estado, manteniendo los requisitos exigidos para su registro (art. 54.9).

Reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, así como sus distintivos (art. 54.8).

El órgano del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, previo informe técnico, podrá dispensar a las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad cuando la adaptación no se pueda realizar debido a dificultades derivadas de la propia estructura del establecimiento o edificación (art. 54.10).

Nota: en tanto no se apruebe el reglamento, no hay categorías, requisitos específicos exigibles, distintivos ni dispensas. No obstante, el titular de la actividad tiene unos derechos y obligaciones, así como la persona turista (persona usuaria turística).

El titular debe llevar un libro de visitas y poseer las hojas de reclamaciones, así como cumplir con el resto de exigencias que están detalladas en la Ley. La Ley se puede consultar en la web del departamento de Desarrollo Económico y Competitividad, dentro del área de Turismo, en el bloque “normas”.

**Procedimiento para dar de alta el alojamiento:**

Sin perjuicio del posterior desarrollo reglamentario, las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico que tras la entrada en vigor de esta ley pretendan ejercer el tráfico turístico deberán presentar una declaración responsable conforme se determina en el artículo 20 de la presente ley (Disposición transitoria tercera).

**Modelo de Declaración Responsable:**

Donde se debe obtener:

En las Delegaciones Territoriales del Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad o en la sección de procedimientos sobre viviendas para uso turístico y alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico de la web profesional de turismo de Euskadi: ([www.industria.ejgv.euskadi.eus/..](http://www.industria.ejgv.euskadi.eus/..))

Donde se debe presentar:

Bien en cada una de las Delegaciones Territoriales del Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad de cada una de las 3 capitales o en la sede electrónica bien en el servicio de Zuzenean o bien en cualquiera de los órganos previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Documentación a acompañar a la declaración responsable:

- Cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.
- Documento que acredite la titularidad del uso de la vivienda.
- Acreditación de que el titular reside en la vivienda donde la actividad se desarrolla (certificado de empadronamiento).
- Copia del plano a escala de la vivienda o dibujo a escala de su distribución, remarcando las habitaciones que destina a la actividad turística.
- Poder de representación en su caso.

**Tramitación:** tras la presentación de la declaración responsable, la vivienda quedará inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. Toda modificación que afecte a la titularidad o a las condiciones en las que se inscribió, incluido el cese de actividad, deberá ser comunicada a la dirección de Turismo, acompañada de la documentación acreditativa del cambio. El número de registro se debe incluir en cualquier anuncio que se haga de la vivienda.

**Efectos de la presentación de la declaración responsable**

1. El inicio de la actividad turística
2. El titular está obligado a mantener el cumplimiento de los registros exigidos en la normativa turística y su funcionamiento hasta que se produzca el cese de actividad.
3. La documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa turística para el ejercicio de la actividad, estará a disposición de la Dirección de Turismo, cuando esta lo precise.

**Teléfonos de consulta:**

- Delegación Territorial de Gipuzkoa: 943-022.500
- Delegación Territorial de Araba: 945-017.770
- Delegación Territorial de Bizkaia: 94-403.14.00



**NOTA INFORMATIVA PARA HOTELES, PENSIONES, APARTAMENTOS, AGROTURISMOS, CASAS RURALES, , ALBERGUES Y CAMPINGS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TURISMO A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA LEY DE TURISMO (LEY 13/2016, DE 28 DE JULIO).**

Todos los establecimientos de alojamiento mantendrán sus actuales grupos, tipos, modalidades, categorías y especialidad, salvo que las disposiciones de desarrollo de la ley 13/2016 dispongan otra cosa. No es necesario que vuelvan a presentar una nueva declaración responsable (Disposición adicional segunda).

En tanto no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en la presente ley, será de aplicación a las empresas y actividades turísticas la normativa reglamentaria vigente, en lo que no se oponga a lo dispuesto en la Ley 13/2016. (Disposición transitoria primera).

**NOTA INFORMATIVA PARA AGRUPACIONES DE EMPRESAS TURÍSTICAS, CENTRALES DE RESERVA, MEDIADORAS Y OPERADORES TURISTICAS**

Sin perjuicio de un posterior desarrollo reglamentario, las agrupaciones de empresas turísticas que tengan por objeto la comercialización común de ofertas turísticas de las empresas agrupadas, las centrales de reservas y las mediadoras turísticas, y los operadores turísticos regulados en el Capítulo IV del Título V de la Ley, que al tiempo de la entrada en vigor de la Ley se encuentren ejerciendo su actividad podrán ejercer la misma con sujeción a lo dispuesto en la Ley para las empresas turísticas de mediación, sin necesidad de presentar declaración responsable. No obstante, en el plazo máximo de un mes deberán comunicar dicho ejercicio a la Administración turística de Euskadi acreditando el cumplimiento, desde la entrada en vigor de la Ley, de lo dispuesto sobre las fianzas para las agencias de viaje minoristas, establecidas en el Decreto 81/2012, de 22 de mayo, de agencias de viaje, y el seguro de responsabilidad civil, en la cantidad y bloques allí identificados. Estas obligaciones serán exigibles a las entidades que con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley presenten la correspondiente declaración responsable (Disposición transitoria cuarta).