

Preguntes freqüents (FAQ) vivendes d'ús turístic

Què és una vivenda turística?

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

L'article 47 del Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, regulador de l'allotjament a la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, el Decret d'allotjament) disposa que les vivendes se cedixen al complet, sense permetre's la cessió per habitacions.

La vivenda ha de comptar amb la llicència d'ocupació (abans cèdula d'habitabilitat), referència cadastral única i individualitzada, assegurança de responsabilitat civil en els termes de l'article 26 del Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, del reglament regulador d'allotjament de la Comunitat Valenciana i disposar de tots els requisits obligatoris, segons la categoria que es vulga inscriure (estàndard o superior).

Qui és el titular en el Registre de turisme?

El titular d'una vivenda turística serà la persona física o jurídica, propietària o no de les vivendes, que les gestiona comercialment i que serà la responsable del compliment de la normativa turística. La vivenda turística només podrà estar inscrita a nom d'un titular.

Puc inscriure una vivenda 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). Pot accedir a la tramitació del procediment amb els mitjans d'acreditació i firma electrònica següents:

- **Si vosté disposa d'un DNle vàlid i no revocat i el lector de DNle 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 l'enllaç següent:**

<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 l'enllaç següent:**

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

- També pot obtindre el certificat per vídeo:

FNMT:

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

ACCV:

<https://www.accv.es/tu-certificado/vidеоid/ciudadano/>

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

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=IwAR39OaQQIewDQMIRmKxB84RYONV7IBjFZmnCudLR6gi-a0R1e-Hg-vtotec

Es pot inscriure una vivenda en el Registre de turisme mitjançant un representant?

Sí, es poden inscriure vivendes mitjançant representació. Si està inscrita la representació en el Registre de representants, **mitjançant l'acreditació de la inscripció en el registre electrònic d'apoderament** <https://www.accv.es/vl/servicios/ciudadanos-y-autonomos/registro-de-representantes/>, en cas contrari, 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 la vivenda turística) haurà de comptar amb un certificat electrònic personal i autoritzar mitjançant un escrit firmat digitalment el representant, que també ha de comptar amb certificat electrònic personal. En l'apartat de formularis del tràmit GUC 19207 trobarà el model normalitzat de representació.**
- b) **Aportant uns poders notariais.**

Què he de fer per a dedicar una vivenda al turisme?

Ha d'obtindre el corresponent número d'inscripció de la vivenda en el Registre de turisme de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, el Registre).

Per a obtindre este número de registre ha de posar en coneixement de l'administració turística el seu inici d'activitat a través del següent enllaç:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=19207

No obstant això, segons el tipus de sòl en el qual estiga situada la vivenda, segons siga urbà o rústic, haurà de tindre en compte unes consideracions diferents:

SÒL URBÀ

Abans de la inscripció en el Registre, ha d'obtindre de l'ajuntament en què està situada la vivenda un informe favorable de compatibilitat urbanística per a ús turístic com a vivenda (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).

Tal com li hem indicat abans la vivenda ha de comptar amb la llicència d'ocupació (abans cèdula d'habitabilitat), referència cadastral única i individualitzada, assegurança de responsabilitat civil en els termes de l'article 26 del Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, del reglament regulador d'allotjament de la Comunitat Valenciana i 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
<ul style="list-style-type: none"> • Ascensors A partir de nre. de plantes (1) 	SÍ B+2	SÍ B+4
<ul style="list-style-type: none"> • 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 SERVICIS

	Superior	Estàndard
<ul style="list-style-type: none"> • Preses de corrent en totes les habitacions amb indicador de voltatge (1) 	SÍ	SÍ
<ul style="list-style-type: none"> • Refrigeració (2): En dormitoris En sales i salons 	SÍ SÍ	- -
<ul style="list-style-type: none"> • Calefacció (2): En dormitoris En sales i salons 	SÍ SÍ	- -
<ul style="list-style-type: none"> • Telèfon o accés a internet 	SÍ	-
<ul style="list-style-type: none"> • Aigua calenta 	SÍ	SÍ
<ul style="list-style-type: none"> • Jardins comuns 	SÍ	-
<ul style="list-style-type: none"> • Piscina (substituïble per primera línia de platja) 	SÍ	-

• Caixes fortes individuals	SÍ	-
• Pla d'evacuació situat en la porta de la vivenda	SÍ	SÍ
• Llista de telèfons d'urgència i d'interés situada en un lloc visible	SÍ	SÍ

- (1) La prestació dels servicis de neteja i de bugaderia, canvi de llenceria, reparacions, manteniment i arreplega de fem es regirà pel que s'establix en el contracte subscrit per a l'ocupació de la unitat d'allotjament.
- (2) L'indicador de voltatge al costat de les preses de corrent podrà substituir-se per una indicació general de voltatge de tot l'allotjament, situada en un lloc ben visible.
- (3) Sempre amb la possibilitat d'aconseguir una temperatura concorde amb la legislació vigent en matèria d'estalvi energètic. El control en la categoria superior haurà de poder fer-se individualment en cada recinte i, en la categoria estàndard podrà ser comú per a totes les estances.

3. DIMENSIONS DE LES VIVENDES

	Superior	Estàndard
• Dormitori doble en m², incloent-hi l'armari	12	8
• Dormitori principal en m², incloent-hi l'armari (1)	14	10
• Dormitori individual en m², incloent-hi l'armari (1)	9	6
• Per cada plaça en llitera m² de mes	-	3,50
• Estar-menjador-cuina en m²	26	18
• Estar-menjador en m²	20	14
• Bany (2):	SÍ	SÍ
• Superfície en m²	5	3,5
• Dotació segons nre. de places	+ 4 places 2 banys	- 1 bany
• Cuina en m²	8	5
• Safareig	SÍ	-
• Estudis en m² (3) (4)	34	24

- (1) Com a mínim un per vivenda.
- (2) Els banys estaran dotats amb 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 el bany.

4. DOTACIÓ DE LES VIVENDES:

- En general, les vivendes hauran d'estar dotades amb el mobiliari, la coberteria, el parament, la llenceria i altres utensilis i accessoris necessaris per a atendre les necessitats de la clientela segons la seua capacitat.
- Tots els dormitoris hauran d'estar dotats amb armari, dins o fora d'este, independentment de la categoria de l'allotjament.
- Les vivendes hauran d'estar dotades amb televisor.
- La cuina haurà d'estar dotada amb:

	Superior	Estàndard
- Cuina (1)	SÍ	SÍ
- Frigorífic	SÍ	SÍ
- Planxa elèctrica	SÍ	SÍ
- Forn/microones	SÍ	SÍ
- Extractor de fum, campana, etc.	SÍ	SÍ
- Llavadora automàtica	SÍ	-
- Llavaplat	SÍ	-

(1) La cuina estarà dotada, com a mínim, amb dos foguers quan la capacitat de la vivenda no excedisca les 4 places, i de tres o més quan excedisca esta capacitat.

Si volen obtindre l'**especialitat rural**, hauran d'aportar un certificat de tècnic competent que acredite que l'edifici en el qual se situa la vivenda 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 esta especialitat la capacitat no podrà ser superior a 16 places** i el mobiliari, els estris i l'ornamentació hauran de respondre a la singularitat autòctona de la zona en què se situe; ha de tractar-se de localitats de menys de 5.000 habitants, llevat que el sòl siga no urbanitzable, i en este cas podria tractar-se de localitats amb més nombre d'habitants.

SÒL NO URBANITZABLE.

El tràmit diferix segons si el municipi pertany al sistema rural o no.

En l'enllaç següent podrà comprovar si el municipi en el qual està situada la vivenda correspon al sistema rural:

<https://politicaterritorial.gva.es/documents/20551069/166426134/28+Anexos/e43663b9-987d-467c-ad87-3f7b89997676> (Ver páginas del documento de la 70 a la 74 ambos incluidas)

Si pertany al sistema rural:

Ha de sol·licitar a l'ajuntament en què està situada la vivenda 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 i l'instrument d'intervenció ambiental corresponent, ja pot tramitar la inscripció de la vivenda segons la tramitació ordinària.

Si no pertany al sistema rural:

Si es tracta d'una rehabilitació de vivenda, ha de sol·licitar a l'ajuntament on està la vivenda l'exempció de DECLARACIÓ D'INTERÉS COMUNITARI (DIC), segons l'art. 219.1 del text refós de la LOTUP, i una vegada obtinguda l'exempció i l'instrument d'intervenció ambiental corresponent, ja pot inscriure la vivenda segons la tramitació ordinària.

Si és una **vivenda de nova construcció**, ha de tramitar una DECLARACIÓ D'INTERÉS COMUNITARI (DIC) davant del Servei Territorial d'Urbanisme de la província on se situa la vivenda, segons el que es preveu 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 i l'instrument d'intervenció ambiental que corresponga, ja pot tramitar la inscripció de la vivenda turística segons la tramitació ordinària:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=19207

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 la vivenda turística està obligat a inscriure-la 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'una vivenda moblada i equipada en condicions d'ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d'oferta turística o per qualsevol altre mode 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 de vivendes turístiques?

Enllaç a AUTOREGISTRE:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=G19207

Una vegada realitzat el tràmit, el servici territorial competent comprovarà les dades declarades i la documentació aportada (informe municipal favorable de compatibilitat urbanística amb l'ús turístic), i s'inscriurà la vivenda 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 d'accés a la CARPETA CIUTADANA GVA: <https://sede.gva.es/es/faqs/carpeta-ciudadana>

Excepcions a la tramitació mitjançant AUTOREGISTRE:

A) CANVIS DE TITULAR DE VIVENDES JA INSCRITES

En este cas la tramitació es durà a terme mitjançant l'enllaç següent:

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

B) INSCRIPCIÓ DE LA QUINTA VIVENDA

El titular que ja tinga quatre vivendes inscrites i vulga inscriure la quinta vivenda, amb caràcter previ 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 onerós de l'ús i gaudi d'almenys cinc vivendes d'ús turístic, amb independència de la seua ubicació o no en un mateix edifici o complex, i de quin siga el títol que els habilite per a fer-ho.

El procediment per a la inscripció de l'empresa gestora serà per mitjà de l'enllaç següent, en el qual farà constar els quatre números de registre de les vivendes ja inscrites, aportar l'informe de compatibilitat i comunicar les dades essencials de la quinta:

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

Distintius

Les vivendes turístiques inscrites en el Registre de turisme de la Comunitat Valenciana exhibiran de manera visible en la seua entrada, en l'interior o en l'exterior d'estes, un vinil adhesiu de color roig Pantone 485. Tindrà unes mesures de 200 x 276 mm, d'unes 6 micres i tallament mitjançant plòter amb cantonades de 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 a les vivendes turístiques rurals, el vinil adhesiu serà de color marró Pantone 483 i amb el contorn perfilat del clauer en forma de casa amb fumeral.

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

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

<https://cindi.gva.es/es/web/turisme/distintius>

Publicitat. He de publicitar el número d'inscripció?

La publicitat que s'efectue de les vivendes d'ús turístic inscrites haurà d'incloure, obligatòriament, els números de registre de les vivendes esmentades.

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

La publicitat, l'oferta i la gestió de les vivendes d'ús turístic s'ha d'ajustar a les exigències de veracitat, objectivitat i bona fe, i proporcionar al client o usuari informació suficient sobre les característiques d'estes, les condicions d'ús i les prestacions que comprenen els servicis contractats; tot això, sense perjudi del que es disposa per les normes vigents sobre publicitat i defensa del consumidor i de l'usuari.

Fulls de reclamacions

Els titulars de les vivendes turístiques hauran de disposar d'exemplars de fulls de reclamacions, segons el que s'establix 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 l'enllaç següent:

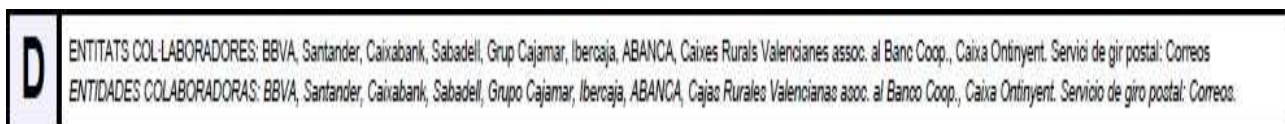
https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=2738

L'ompliment del formulari 046 ha de realitzar-se amb l'enllaç següent:

https://sara-frontend.gva.es/sara-frontend/modelo?ID_SIMUL=SIMU046-9922&LANG=es

Una vegada omplít 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 du a terme el pas 2 és necessari que acudisca a una entitat col·laboradora a realitzar el pagament.



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 /
Recordes 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 d'arrecplegar els fulls de reclamacions en el servici territorial corresponent o en qualsevol edifici PROP de la Comunitat Valenciana, amb l'entrega d'una còpia d'este justificant de pagament.

Tinc obligacions de registrar les dades dels viatgers?

Els titulars de les vivendes turístiques hauran de complir el que es disposa en el Reial decret 933/2021, de 26 d'octubre, pel qual s'establixen les obligacions de registre documental i informació de les persones físiques o jurídiques que exercixen 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 referix l'Orde INT/321/2021, de 31 de març, per la qual es modifica l'Orde 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.

Comunicació de dades a les dependències policials

NOTA: El Ministeri de l'Interior ha habilitat en la seua electrònica la **plataforma [SES.HOSPEDAJES](#)** per a facilitar a les persones físiques o jurídiques que exercixen activitats d'hostalatge el registre documental i la informació que han d'aportar.

Les persones obligades a facilitar la informació, en compliment del Reial decret 933/2021, de 26 d'octubre, poden **registrar-se en la plataforma** mitjançant l'adreça web següent: **[SES.HOSPEDAJES](#)**

La plataforma està **operativa des del 2 de gener de 2023**, però amb l'objectiu de facilitar la familiarització al nou entorn dels usuaris, així com assegurar el funcionament de SES.HOSPEDAJES en condicions òptimes. Es va establir un període d'adaptació al nou entorn de cinc mesos de duració, **fins al 2 de juny de 2023. Este període d'adaptació ha sigut ampliat fins a l'1 d'octubre de 2024.**

La informació completa sobre la normativa i els tràmits pot descarregar-se en el [document informatiu](#) següent:

<https://sede.mir.gob.es/opencms/export/sites/default/es/procedimientos-y-servicios/hospedajes-y-alquiler-de-vehiculos/informacion/>

En cas de necessitar més informació per a qualsevol treball, dubte o aclariment de caràcter tècnic: ses.hospedajes@interior.es

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 (vore el 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 de les vivendes que, en tot cas, no tindrà efecte si les vivendes turístiques ja figuren inscrites en el Registre de turisme amb anterioritat a este.

L'article 5 d'eixa 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 la vivenda inscrita en el Registre, encara que esta fora inscrita 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'eixa limitació serien diferents en funció del moment en què s'adopte este acord en la comunitat de propietaris i de si les vivendes turístiques estan ja inscrites o no en el Registre de turisme.

- **En el cas de vivendes inscrites amb anterioritat a l'acord es mantindrà la seua inscripció en el Registre, atés que, segons la normativa, este no tindrà efectes retroactius.**
- **En el cas de vivendes inscrites 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 de vivendes d'ús turístic no inscrites, podria iniciar-se un expedient sancionador per l'exercici d'una activitat turística sense haver comunicat el seu inici del mode legalment determinat.**

Quina és la normativa turística aplicable?

- Llei 15/2018, 7 de juny, de la Generalitat, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana. (DOGV *nº8313 de 08.06.2018), (accés al text consolidat de la Llei en l'enllaç:

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

- Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, d'aprovació del Reglament regulador de l'allotjament turístic en la Comunitat Valenciana. (DOGV *nº9015 de 08/02/2021) (accés al text consolidat del Decret en l'enllaç:

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