



Abogacía
de
Málaga

TALLER PRÁCTICO: INICIO DE ACTIVIDAD DE UNA VFT. TRÁMITES LEGALES A SEGUIR

PRESENCIAL Y ONLINE

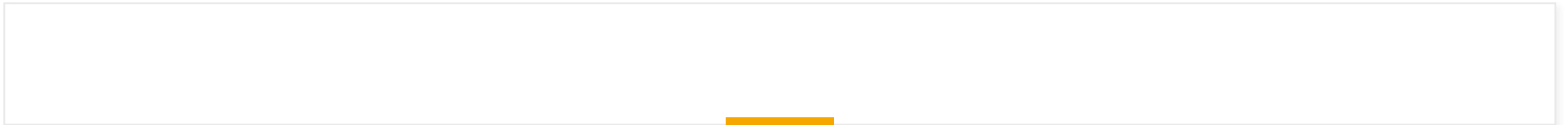
17 DE MAYO 16:00 HORAS



Organiza Sección de Turístico



Pero antes un poco de teoría....



BLOQUE NORMATIVO GENERAL

- Constitución Española 1978

Art. 148: Las CCAA podrán asumir competencias en las siguientes materias: 1.18. *Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.*

- Estatuto de Autonomía Andalucía 2007

Art. 71. Regulación y clasificación de las empresas turísticas y los establecimientos turísticos.

- Ley 12/1999 de Turismo.

1º Modificada y 2º Derogada

- Directiva de Servicios -MI- 2006/123/CE, del PE y la Comisión.

Eliminar trabas para inicio de actividad turística y agilizar trámites para creación de empresas.

- Ley 3/2010 de Trasposición en Andalucía. -DR-

- Ley 13/2011 de Turismo.

Art. 1. **Ordenación**, planificación y promoción del turismo **SOSTENIBLE.**

Art. 2. f) Erradicación de la **clandestinidad** y la competencia desleal en la actividad turística.

“RAZÓN IMPERIOSA DE INTERÉS GENERAL”

Tribunal Justicia UE

- el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública
- la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales
- la lucha contra el fraude, **la protección del medio ambiente y del entorno urbano**

No tasados

- la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial
- la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional
- los objetivos de la política social y cultural

BLOQUE NORMATIVO ESPECÍFICO

Decreto 143/2014, Registro de Turismo (AND)

- No habilitante/autorizatorio.
- Procedimiento de inscripción: declaración responsable y comunicación.
- Observatorio Turístico: Información en doble sentido y control administrativo.

Decreto 144/2003, Inspección de Turismo

- Decreto 144/2003.
- Orden de 27 de diciembre de 2022, aprueba el Plan de Inspección Programada en materia de turismo.



**Empecemos a hablar de
viviendas turísticas...**

ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS (AND)

- HOTELEROS (D-L 13/2020)
 - ✓ Hoteles y Hotel-Apartamentos
 - ✓ Hostales
 - ✓ Pensiones
 - ✓ Albergues (Hostel)

- EXTRAHOTELEROS (LT 13/2011)
 - ✓ AATT---Decreto 194/**2010**
 - ✓ VFT-----Decreto 28/**2016**

¿Qué son viviendas con fines turísticos-VFT?

- Piso, apartamento, casa, chalet, situados en suelo de **uso residencial**.
- **Completa** y **habitación** (empadronamiento).
- **Precio, de forma habitual y con fines turísticos.**
- Publicadas en plataformas como **Airbnb o web propias.**
- Duración de la estancia máximo **2 meses** continuados por el mismo huésped.
- Tope de **45 días** para AATT salvo prolongación.
- Tope de **2 meses en Hoteles.**

Excluidas como viviendas con fines turísticos

- Las cedidas de manera **gratuita**
- Estancias **superiores a 2 meses**
- **VPO**
- Ubicadas en el **medio rural**
- Conjuntos de **3 o más viviendas de un titular o explotadora dentro de 1 km a la redonda.**

Las viviendas con fines turísticos en números (establecimientos /plazas)

- **Málaga: 55.819 (295.598)**
- Cádiz: 14.570 (78.646)
- Sevilla: 8.667 (43.341)
- Almería: 8.255 (40.506)
- Granada: 6.355 (33.929)
- Huelva: 2.432 (12.986)
- Córdoba: 2.127 (10.590)
- **Jaén: 498 (2.421)**

**Vivienda
turística de
alojamiento
rural -VTAR-**

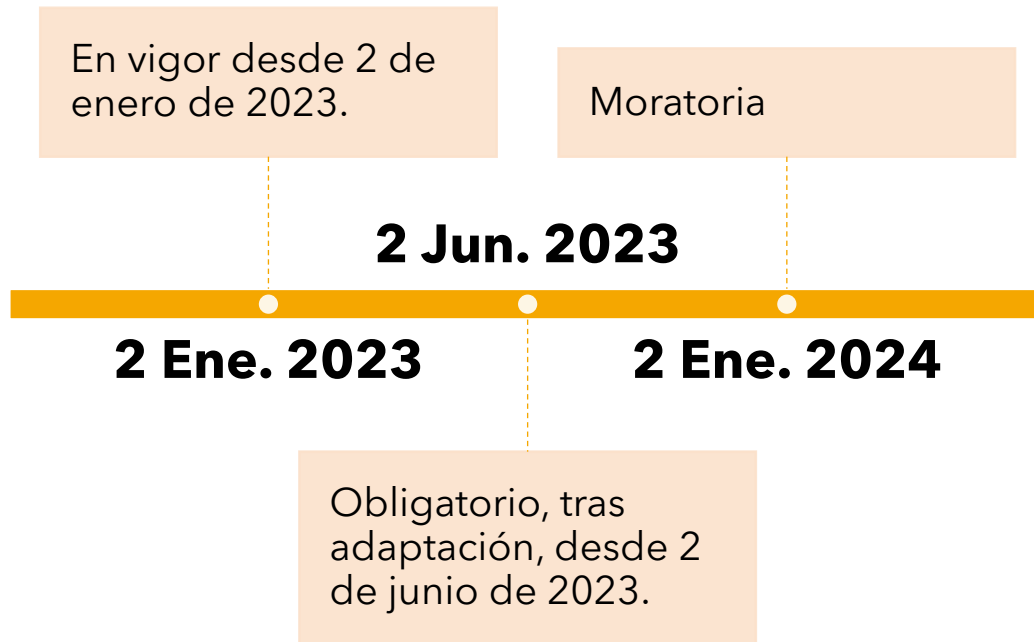


Vivienda Rural

Vivienda turística alojamiento rural

- ❑ Tratarse de **viviendas de carácter independiente**, incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de aseo, cuerdas, cobertizos u otras de similar naturaleza.
- ❑ Ser ofertadas al público para su utilización temporal o estacional o ser ocupadas ocasionalmente, **una o más veces a lo largo del año**.
- ❑ Prestar **únicamente** el servicio de alojamiento vs Casas Rurales que pueden complementarios.
- ❑ No existir, en ningún caso, **más de tres viviendas en el mismo edificio**.
- ❑ No superar su capacidad de alojamiento las **veinte plazas**.
- ❑ El **medio rural** es aquel en el que predominantemente se desarrollen actividades **agrícolas, forestales**, pesqueras de carácter **fluvial, ganaderas**, artesanales y cinegéticas, así como espacios y paisajes naturales o entornos paisajísticos peculiares que se encuentren en el **interior**.
- ❑ **Diseminados**.

Registro de Huéspedes RD 933/2021



- [procedimientos-y-servicios hospedajes](#)

An aerial photograph of a demolition site. A yellow excavator is positioned in the upper center, surrounded by debris and a partially demolished blue building. The building's interior, including a staircase, is visible. The ground is dark and covered with rubble, including wooden pallets and metal scraps. The overall scene is dimly lit, suggesting an overcast day or late afternoon.

GUÍA DE TRÁMITE DE ALTA DE MI VIVIENDA

PASAMOS AL EJEMPLO PRÁCTICO

¿QUÉ ES UNA DECLARACIÓN RESPONSABLE?



Junta de Andalucía

- **Documento** suscrito por la persona titular de un servicio turístico, o por quien la represente.
- **Declara**, bajo su responsabilidad, que se cumplen los **requisitos** establecidos en la **normativa vigente** relativos al servicio o establecimiento y a su clasificación.
- **Compromete** a mantenerlos durante la vigencia de la actividad.
- **Disponer** de la documentación acreditativa que corresponda.

INFORMACIÓN MÍNIMA -DR-

- **a)** Los datos correspondientes a la **identificación de la vivienda**, incluida su *referencia catastral*, y su **capacidad** en función de la licencia de ocupación o documento equivalente.
- **b)** Los **datos de la persona propietaria** y domicilio a efectos de notificaciones. Correo electrónico para notific@.
- **c)** **Identificación** de la persona o entidad **explotadora** y título que la habilite, en el caso de que no fuera la persona propietaria de la vivienda.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

1. **Licencia de ocupación de la vivienda** , cédula de habitabilidad o declaración responsable de ocupación.

2. Copia del recibo de IB I u otro documento que acredite la **referencia catastral** de la vivienda inscrita.

3. **Título** para la explotación de la vivienda (escritura de propiedad o nota simple informativa, contrato explotación/cesión/comodato de uso como vivienda con fin turístico detallando el período de vigencia, etc.)

4. Si la Declaración responsable ha sido presentada por una persona representante, deberá aportar documento que **acredite la representación** (poder notarial o justificante de Apoder@).

No será necesario si la declaración responsable ha sido presentada con un Certificado digital de representante de persona jurídica.

5. Si se trata de vivienda con fines turísticos “por habitaciones”, **certificado de empadronamiento** de la persona propietaria de la vivienda.

Régimen sancionador turístico: Infracciones y sanciones



Tipos de Infracciones ----VFT

70. Leves:

- La **publicidad** o prestación de un servicio turístico habiendo cumplido el deber de presentación de la declaración responsable prevista en el artículo 38.2, pero **no aportando en plazo** los documentos que al efecto sean exigibles por las disposiciones turísticas que regulen dicha actividad.
- **La inexactitud de los datos** manifestados en la declaración responsable.

71. Graves:

- La realización o prestación **clandestina** de un servicio turístico.
- La **falsedad de los datos** manifestados en la declaración responsable, así como la alteración de los datos sin haber instado su modificación en los términos legal o reglamentariamente establecidos.

72. Muy graves:

- La negativa u obstrucción que impida la actuación de los **servicios de inspección turística**, así como la aportación a la misma de información o documentos falsos.

Tipos de sanciones

- **Principales:**

1. Apercibimiento
2. Multa económica

- **Accesorias:**

1. Suspensión temporal del ejercicio de servicios turísticos y clausura temporal del establecimiento o de la unidad de alojamiento.
2. El cese definitivo del ejercicio de servicios turísticos y la clausura definitiva del establecimiento.

Cuantía de las multas

Infr. Leves: apercibimiento o multa hasta 2.000€

Infr. Graves: 2.001 a 18.000€

Infr. Muy Graves: 18.001 a 150.000€

- La responsabilidad administrativa se exigirá a la persona titular de la actividad turística, sin perjuicio de que **ésta pueda deducir las acciones que resulten procedentes.**

**MUCHAS
GRACIAS POR
VUESTRA
ATENCIÓN**



Mar Alcázar
Abogada especializada en **A**lojamientos **T**urísticos
695667689-----mar.alcazar@boldhotelier.com