



## RESOLUCIÓN

**Asunto:** Disponer el cumplimiento de las directrices recogidas en la Instrucción 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las viviendas de uso turístico.

**Resultando:** que, con fecha 10 de junio de 2024, se ha emitido informe jurídico-propuesta por el Servicio Jurídico Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables, con el visto bueno del Gerente de la GMU, del siguiente tenor literal:

### “INFORME JURÍDICO - PROPUESTA

#### AL GERENTE DE LA GMU

Con base en los artículos 165, 172, y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986, de 28 de noviembre, aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al asunto de referencia, se emite el siguiente Informe Jurídico Municipal y Propuesta:

#### I.- ANTECEDENTES DE HECHO:

1. **Con fecha 30 de marzo de 2023, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga,** en el punto 17 del orden del día, adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo:

*“El Ayuntamiento de Málaga y el área de Urbanismo se comprometen a diseñar y poner en marcha un programa de inspección de viviendas de uso turístico que hagan aflorar el volumen actual de viviendas ilegales dedicadas a tal fin y posibles incumplimientos en la normativa actual (como el uso del espacio público para la instalación de cajas-llavero), dotado de las medidas sancionadoras pertinentes encaminadas al cumplimiento del marco regulador existente en esta materia.”*

En esa misma sesión, pero dentro del punto de urgencia 4º, *“muestra su preocupación por el crecimiento del precio de la vivienda en la ciudad e insta al equipo de gobierno a actuar de una manera más eficaz y coherente para evitar la pérdida de población nacida y crecida en la ciudad”.*

2. **Con fecha 2 de febrero de 2024** se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía **Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía,** vigente desde 22 de febrero de 2024.
3. **A partir de dicha fecha (22 de febrero de 2024),** la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo establecido en la nueva redacción que da el **Decreto 31/2024 al artículo 6.1.a) del Decreto 28/2016,** viene realizando a este Excmo. Ayuntamiento,

Código Seguro De Verificación	m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	10/06/2024 14:52:59
	José Cardador Jiménez	Firmado	10/06/2024 14:44:22
	Gracia de Jesús Díaz Villalta	Firmado	10/06/2024 14:43:07
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Gerente de la GMU

notificaciones individualizadas de las resoluciones de inscripción del inicio de la actividad en el Registro de Turismo de Andalucía de las viviendas de uso turístico, detallando: N. de Registro; Denominación; Dirección; datos identificativos de su Titular; Clasificación, Nº Total Plazas y Ref. Catastral; haciéndose constar que el asiento de la inscripción “*se practica con base en los aspectos y requisitos estrictamente turísticos declarados por la persona interesada, sin que ello exima de la obtención de otros permisos, licencias y autorizaciones exigidos por otras entidades públicas o privadas a los sujetos y establecimientos turísticos para la prestación del servicio y, en ningún caso, convalida los actos que sean contrarios al ordenamiento jurídico*”

4. **Asimismo, a partir del pasado 28 de mayo del 2024** desde la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía se está instando a este Ayuntamiento a que se le comunique “(...) a la mayor brevedad posible cualquier incumplimiento de su normativa sectorial (...)”
5. Con estos antecedentes, con fecha **7 de junio de 2024**, el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, con el visto bueno de la Vicepresidenta del Consejo Rector de la GMU, ha elaborado Instrucción del siguiente tenor literal:

**Instrucción 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las viviendas de uso turístico**

*El fenómeno (aparentemente imparable) de la vivienda de uso turístico es relativamente reciente pero su crecimiento ha sido de tal magnitud que ha desbordado cualquier previsión previa y está saturando la capacidad de acogida de visitantes en nuestras ciudades sustrayendo unidades de vivienda del uso residencial y tensionando el mercado de la vivienda hasta límites antes desconocidos.*

*La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo. En ejercicio de esa competencia, se dictó la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y, posteriormente ya en 2016, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, con objeto de regular la utilización turística de la vivienda.*

*Sin embargo, aunque la legislación turística siempre ha definido correctamente el uso de hospedaje como uso turístico y el análisis y argumentario de la problemática existente realizado por el Decreto 28/2016 eran correctos, su aplicación práctica ha tenido efectos no deseados al poner el acento en el contenedor (la vivienda) y no en el contenido (el uso turístico).*

*Concretamente, para destinar la vivienda a un fin turístico el Decreto solo exigía acreditar la existencia de licencia de primera ocupación o documento equivalente, obviando la necesidad de cumplimiento del resto de la normativa urbanística relacionada con el uso turístico que se hace de estas viviendas, con lo que no se ha conseguido impedir la proliferación indiscriminada de este tipo de viviendas, sino más bien lo contrario.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	10/06/2024 14:52:59
	José Cardador Jiménez	Firmado	10/06/2024 14:44:22
	Gracia de Jesús Díaz Villalta	Firmado	10/06/2024 14:43:07
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Gerente de la GMU

Incluso el Parlamento Europeo ha reconocido su preocupación ante esta situación y ha adoptado medidas al respecto dictando el Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril de 2024, que entró en vigor el pasado 19 de mayo.

Recientemente y con objeto de resolver la problemática planteada, la Junta de Andalucía ha aprobado el Decreto 31/2024, de 29 de enero, (vigente desde el 22 de febrero) que modifica parte del articulado del Decreto 28/2016 y que ha supuesto un giro importante en la cuestión planteada. En efecto:

- El cambio de denominación de viviendas con fines turísticos por el de vivienda de usos turísticos, pone el acento en el uso (turístico) y no sólo en el destino inicial del inmueble (vivienda).
- El Decreto aclara que corresponde al planeamiento urbanístico la regulación de dicho uso turístico y, en consecuencia, sustituye la exigencia de aportar la licencia de primera ocupación de la vivienda por una declaración responsable de compatibilidad con la normativa urbanística.
- Además, permite limitar, motivadamente, la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en zonas o áreas saturadas, aunque este no es objeto de la presente instrucción.

Es importante destacar que, en el caso del municipio de Málaga, ya existe una normativa urbanística vigente en el PGOU 2011 donde se regulaba correctamente el **hospedaje como uso turístico**. En efecto:

#### Artículo 6.4.1. Definición de Servicios Terciarios. Clases.

- Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
- Incluido el uso empresarial o de oficinas en el capítulo anterior, se consideran aquí los siguientes usos pormenorizados terciarios distintos al de oficinas, vb
  - Hospedaje.
  - Recreativo.
  - Hostelería.
  - Comercio.
  - Gran Superficie Minorista

#### Artículo 6.4.2. Hospedaje.

Código Seguro De Verificación	m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	10/06/2024 14:52:59
	José Cardador Jiménez	Firmado	10/06/2024 14:44:22
	Gracia de Jesús Díaz Villalta	Firmado	10/06/2024 14:43:07
Observaciones		Página	3/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Gerente de la GMU

1. *Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.*
2. *Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.*

**En consecuencia, desde la fecha de entrada en vigor del Decreto 31/2024 es de aplicación a las viviendas de uso turístico lo dispuesto en el PGOU de Málaga de 2011 para el uso de hospedaje y, en particular, será de aplicación a dichas viviendas lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 6.4.2 de la normativa.”**

## II.-FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

- 1) La **Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, en su artículo 28 apartado 1.a)**, al hablar de los Servicios Turísticos, dice:

**“1. Tienen la consideración de servicios turísticos los siguientes:**

- a) *El alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos”.*

- 2) Del vigente **Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, cuya redacción ha sido modificada por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía, podemos destacar una serie de artículos así como los cambios que se han producido en su redacción:**

### **“Artículo 2. Régimen Jurídico.**

1. *El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un **servicio turístico** y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con lo establecido en el presente Decreto.*
  - En la antigua redacción se denominaban “viviendas con fines turísticos”.
2. *Asimismo, **las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa** turística, civil, mercantil y **urbanística emanados** de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y **de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.”***

Código Seguro De Verificación	m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	10/06/2024 14:52:59
	José Cardador Jiménez	Firmado	10/06/2024 14:44:22
	Gracia de Jesús Díaz Villalta	Firmado	10/06/2024 14:43:07
Observaciones		Página	4/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Gerente de la GMU

- Antes sólo se decía: “...se someterán igualmente a la normativa sectorial que, en su caso le sea de aplicación”, pero ahora, menciona expresamente el sometimiento a la normativa urbanística de los entes locales.

**«Artículo 3 Definiciones**

1. Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en **inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento** en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.
- En la antigua definición se hacía una mención expresa al “uso residencial” que ahora se sustituye por inmuebles donde se vaya a ofrecer el servicio de alojamiento

**“Artículo 6. Requisitos y servicios comunes.**

1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad:
- a) **Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal.** La inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía será comunicada con carácter inmediato por la Administración turística a los correspondientes Ayuntamientos.”
- En la antigua redacción, el único requisito, de carácter urbanístico, que debían cumplir las viviendas con fines turísticos era:

“a) Disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas”.

**“Artículo 9. Inscripción.**

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio **tendrá que presentar la correspondiente declaración responsable de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico.**

Sin perjuicio de lo que con arreglo a la normativa comunitaria pudiera resultar exigible, **el contenido mínimo de la declaración responsable será el siguiente:**

- e) **Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.”**
- En cambio, en la anterior redacción, dentro del contenido mínimo de la declaración responsable, no se exigía ningún requisito relacionado con la normativa urbanística, tan solo se decía que la “capacidad de la vivienda” debía estar “en función de la licencia ocupación o documento equivalente”.

Código Seguro De Verificación	m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	10/06/2024 14:52:59
	José Cardador Jiménez	Firmado	10/06/2024 14:44:22
	Gracia de Jesús Díaz Villalta	Firmado	10/06/2024 14:43:07
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Gerente de la GMU

- 3) La nueva redacción de los referidos artículos del **Decreto 28/2016**, son una muestra clara del **cambio sustancial de criterio que la Administración Autonómica** ha querido introducir en los requisitos exigibles a las viviendas de uso turístico.

Ahora, para poder iniciar la prestación del servicio de alojamiento en una vivienda de uso turístico, la persona o entidad que explota este servicio debe acreditar, no solo que cumple con el **requisito urbanístico** de disponer de licencia de ocupación o documento equivalente para su uso como vivienda, sino que también debe *“manifestar que resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable”*.

#### 4) Vigencia del PGOU 2011

En relación a la normativa urbanística de aplicación, la *Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* (en adelante LISTA), así como el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA*, determinan la **aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones** en los términos de la *Disposición Transitoria Primera* de la Ley.

Asimismo, resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA habida cuenta de lo dispuesto en la *Disposición Transitoria Segunda* de la misma y en la *Disposición Transitoria Primera* del Reglamento General.

Ello implica el reconocimiento de la vigencia del *PGOU 2011*, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011).

- 5) *El PGOU 2011* define, en su **artículo 6.4.2 apartado 1**, el **uso de hospedaje** como aquel *“servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias...etc”*, definición que encaja perfectamente con las denominadas viviendas de uso turístico.

Por tanto, para que la persona o entidad que pretende inscribir una vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía pueda manifestar que, de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable, dicha vivienda resulta compatible para el uso turístico, ésta **tendrá que cumplir con la normativa urbanística del PGOU 2011, tanto para el uso residencial como para el uso hospedaje.**

Código Seguro De Verificación	m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	10/06/2024 14:52:59
	José Cardador Jiménez	Firmado	10/06/2024 14:44:22
	Gracia de Jesús Díaz Villalta	Firmado	10/06/2024 14:43:07
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Gerente de la GMU

Y, en el supuesto de que la vivienda esté ubicada en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, el interesado tendrá que acreditar que cumple con los requisitos urbanísticos detallados en el artículo siguiente:

**“Artículo 6.4.2. apartado 2 del PGOU 2011:**

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.”

- 6) La aplicación de la normativa urbanística del vigente **PGOU 2011** sobre el uso de hospedaje a las viviendas de uso turístico, es **una consecuencia directa de las modificaciones introducidas por la administración autonómica en el Decreto 28/2016**, que exige que dichas viviendas **“resulten compatible de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable para el uso como vivienda de uso turístico”**.

Ciertamente, la aplicación de este precepto del **Plan General 2011**, va a suponer para muchas viviendas la imposibilidad de ser utilizadas como vivienda de uso turístico, lo que conlleva una limitación al ejercicio de la actividad económica que, tal y como exige **la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior** y **la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio**, debe descansar en **razones imperiosas de interés general**.

Esta razón imperiosa de interés general, va referida a la protección de ciertos derechos, como pueden ser **la protección del medio ambiente y del entorno urbano y el derecho a una vivienda digna** recogido en el artículo 47 de la Constitución Española:

**“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”**

Concretamente, el **Tribunal Supremo** ha avalado esta postura (STS 19 de noviembre de 2020) diciendo:

“...nos encontramos ante “una razón imperiosa de interés general” que habilitaba, a la Administración local, para someter a las VUT de referencia, a una calificación o régimen de usos urbanística, como el contenido en la Modificación del PGOU, que no va encaminado -en modo alguno- a la exclusión de la normativa europea y española sobre competencia, sino, más al contrario, a **posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del**

Código Seguro De Verificación	m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	10/06/2024 14:52:59
	José Cardador Jiménez	Firmado	10/06/2024 14:44:22
	Gracia de Jesús Díaz Villalta	Firmado	10/06/2024 14:43:07
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Gerente de la GMU

alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas”.

Recientemente, la Unión Europea también ha manifestado su preocupación ante esta situación, así el Considerando (1) del **Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de fecha 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración**, dice:

*“Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración ofrecidos por anfitriones existen desde hace muchos años como complemento de otros servicios de alojamiento, como hoteles, albergues o habitaciones con desayuno. El volumen de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración está aumentando considerablemente en toda la Unión como consecuencia del crecimiento de la economía de plataformas. Si bien los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración crean muchas oportunidades para los huéspedes, los anfitriones y todo el ecosistema turístico, su rápido crecimiento ha suscitado preocupaciones y planteado retos, en particular para las comunidades locales y las autoridades públicas, como su contribución a la disminución del número de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración disponibles y al aumento de los precios de los alquileres y la vivienda.”*

7) En cuanto a la **verificación** que la Consejería de Turismo realiza de la declaración responsable que presenta el interesado para la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, el **artículo 9.2 del Decreto 28/2016** tras las modificaciones introducidas por el **Decreto 31/2024**, dispone:

2. **La comprobación por parte de la Administración turística de la inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos del artículo 3.1 o la inexistencia de licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, previa audiencia de las personas interesadas.»**

En relación a esta materia, en el citado **Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril, del Parlamento Europeo y del Consejo**, podemos destacar los siguientes artículos:

En primer lugar, el **artículo 5**, que al regular la información que han de presentar los “anfitriones” (persona física o jurídica que pretende inscribir la vivienda en el Registro de Turismo), establece:

**“Artículo 5.2.**

Código Seguro De Verificación	m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	10/06/2024 14:52:59
	José Cardador Jiménez	Firmado	10/06/2024 14:44:22
	Gracia de Jesús Díaz Villalta	Firmado	10/06/2024 14:43:07
Observaciones		Página	8/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







Gerente de la GMU

“Los Estados miembros podrán exigir que la información presentada con arreglo al apartado 1 (en la declaración responsable que debe presentar para hacer el registro) vaya acompañada de la documentación justificativa adecuada.”

En segundo lugar, el **artículo 6**, al detallar cómo debe hacer la autoridad competente la verificación de la declaración responsable o de la documentación presentada por el anfitrión, deja claro que **cuando existan dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o la documentación presentada**, dicha autoridad competente **podrá suspender la validez de la inscripción en el registro e incluso ordenar su retirada definitiva**, siguiendo el procedimiento establecido en este artículo.

### III – CONCLUSIÓN.

Para inscribir una vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía la persona o entidad interesada debe manifestar en su declaración responsable que la vivienda resulta compatible con **la normativa urbanística del PGOU 2011 de uso residencial y de uso hospedaje**.

A tal efecto, los **requisitos urbanísticos que debe cumplir la vivienda para poder ser inscrita como vivienda de uso turístico son los siguientes:**

- 1.1. La vivienda de uso turístico debe tener título habilitante para su ocupación.
- 1.2. La vivienda de uso turístico que esté situada en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas tendrá que disponer de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.”

A la vista de cuanto antecede, de conformidad con lo establecido en el **artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público**, y en uso de las atribuciones que el **artículo 13.1 de los Estatutos de la GMU confiere al Gerente de la GMU**, para ejecutar y hacer cumplir las directrices de la Vicepresidenta del Consejo Rector de la GMU, **DISPONGO:**

**PRIMERO:** Disponer el cumplimiento de las directrices recogidas en la Instrucción 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las viviendas de uso turístico, emitida con fecha 7 de junio de 2024, por el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, con el visto bueno de la Vicepresidenta del Consejo Rector de la GMU.

**SEGUNDO:** Dar traslado de la presente resolución, para su conocimiento y efectos, a los siguientes Departamentos de la GMU:

Código Seguro De Verificación	m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	10/06/2024 14:52:59
	José Cardador Jiménez	Firmado	10/06/2024 14:44:22
	Gracia de Jesús Díaz Villalta	Firmado	10/06/2024 14:43:07
Observaciones		Página	9/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Gerente de la GMU

- Licencias y Protección Urbanística
- Planeamiento y Gestión Urbanística
- Arquitectura e Infraestructuras
- Gestión Económica y Recursos Humanos.

**TERCERO:** Dar traslado a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía para su conocimiento y efectos.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**CONFORME CON LOS ANTECEDENTES**  
*La Jefa del Servicio Jurídico-Administrativo de  
Licencias y Declaraciones Responsables*  
Gracia Díaz Villalta

**EL GERENTE DE LA GERENCIA  
MUNICIPAL DE URBANISMO,  
OBRAS E INFRAESTRUCTURAS**  
José Cardador Jiménez

**DOY FE**  
LA VICESECRETARIA  
DELEGADA DE LA GMU

Código Seguro De Verificación	m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	10/06/2024 14:52:59
	José Cardador Jiménez	Firmado	10/06/2024 14:44:22
	Gracia de Jesús Díaz Villalta	Firmado	10/06/2024 14:43:07
Observaciones		Página	10/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m4ni8KiEB3AN/AVs4y7I1w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

