

Análisis Comparativo de la Regulación de Viviendas Turísticas en España

La regulación de las viviendas turísticas en España se trata de una competencia atribuida a las Comunidades Autónomas. Es por ello que los inversores, han de tener presente la cambiante normativa autonómica en función del lugar de inversión. En este sentido, véase la reciente entrada en vigor del Decreto-ley 3/2023 en Cataluña, a partir del 9 de noviembre de 2023, implementando el requisito de obtener licencia urbanística en ciertos municipios para este tipo de actividad. Por todo ello, desde RocaJunyent hemos elaborado un análisis comparativo de los principales requisitos que la normativa establece en Andalucía, Cataluña, Islas Baleares, Comunidad Valenciana e Islas Canarias para aportar una visión general al respecto.

A continuación, se presenta el cuadro comparativo de las regulaciones de viviendas de uso turístico en las 5 Comunidades Autónomas mencionadas. Desde el despacho recordamos que lo expuesto se trata de información general y cada caso concreto debe ser analizado individualmente, para lo cual estamos a su entera disposición.

Cuadro comparativo de la regulación autonómica sobre viviendas de uso turístico

	ANDALUCÍA	CATALUÑA	ISLAS BALEARES	C. VALENCIANA	ISLAS CANARIAS
1 Normativa Aplicable.	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.	Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de Turismo de Cataluña y Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico	Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares y Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística.	Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana y Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana.	Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2 Licencia habilitante	No	Sí, en ciertos municipios: Obtención ante el Ayuntamiento y duración de 5 años prorrogables. Las viviendas turísticas habilitadas con anterioridad al Decreto 3/2023 deberán obtener la licencia antes del 8/11/2028.	No	No	No
3 Necesidad de Declaración Responsable.	Sí, ante la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía. Esta presentación causa de oficio la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.	Sí, ante el Ayuntamiento del municipio donde se encuentre la vivienda.	Sí (DRIAT), ante la Dirección General de Turismo de las Islas Baleares.	Sí, ante el Servicio Territorial de Turismo de la provincia correspondiente.	Sí, ante el Cabildo Insular correspondiente, quien realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de Canarias.
3 Inscripción en Registro Turístico.	Se produce de oficio con la presentación de la declaración responsable.	El Ayuntamiento es el encargado de realizar la inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña.	Se produce de oficio con la presentación de la declaración responsable.	Se produce de oficio con la presentación de la declaración responsable.	Se produce de oficio con la presentación de la declaración responsable.

		ANDALUCÍA	CATALUÑA	ISLAS BALEARES	C. VALENCIANA	ISLAS CANARIAS
4	Límite temporal al alquiler	Un máximo de sesenta (60) días computados de forma continuada por una misma persona usuaria.	Un máximo de treinta y un (31) días de forma continuada para una misma persona usuaria.	Un máximo de treinta (30) días de forma continuada para una misma persona usuaria.	Sin límite.	Sin límite.
5	Registro de Clientela	Sí, llevanza de Libro Registro de Huéspedes.	Sí.	Sí.	Sí.	Sí.
6	Capacidad máxima por vivienda	Limitada a lo dispuesto en la licencia de primera ocupación. En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince (15) plazas y cuando el uso sea por habitaciones, no podrá superar las seis (6) plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro (4) plazas por habitación.	Las viviendas no pueden estar ocupadas con más plazas de las indicadas en la cédula de habitabilidad y, en cualquier caso, su capacidad máxima no puede exceder de quince (15) plazas.	Las viviendas no pueden estar ocupadas con más plazas de las indicadas en la cédula de habitabilidad. (Sin límite en cifras absolutas).	Limitada a lo dispuesto en la licencia de primera ocupación. (Sin límite en cifras absolutas).	Queda prohibido alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad de la vivienda establecida por el número de dormitorios y ocupación, según los datos incluidos en la declaración responsable de ocupación o en su caso en la cédula de habitabilidad.
7	Placa identificativa	No es necesario.	No es necesario, pero deberá exhibir en un lugar visible y fácilmente localizable el NIRTC ("Número de Inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña").	Sí.	Sí, en la entrada interior o exterior de las viviendas.	Sí, lo exhibirán, siempre que no conste prohibición expresa por parte de las normas de la comunidad de propietarios, en la entrada, en lugar visible.
8	Posibilidad de cesión por habitaciones	Sí.	No.	No.	No.	Sí, (la normativa prohibía la limitación de la cesión por habitaciones, pero ha sido anulada mediante Sentencia del TSJ de las Islas Canarias).
9	Restricción por zonas	No.	Sí: exclusivamente en el municipio de Barcelona, se aplican restricciones por zonas en base al PEUAT (Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos), siendo la Zona 1 la de	Sí: los Consejos Insulares son los encargados de realizar la "zonificación", a través de los Planes de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) y Planes Territoriales Insulares (PTI).	No, no obstante, para ejercer la actividad se deberá contar con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso.	No.

	ANDALUCÍA	CATALUÑA	ISLAS BALEARES	C. VALENCIANA	ISLAS CANARIAS
10 Límite máximo de viviendas a arrendar por persona física o empresa turística		mayores restricciones: no se conceden más licencias para VUT. La licencia no es obligatoria en los municipios no detallados en el anexo del Decreto ley 3/2023.	Se restringen las zonas en función de la saturación de VUT que cada una de ellas esté soportando.		
	Dos (2) <u>en caso de estar situadas en un mismo inmueble o conjunto de inmuebles</u> . En caso de ser tres o más viviendas se aplicaría la normativa de apartamentos turísticos.	No existe.	Tres (3) en toda la Comunidad Autónoma. (Disposición adicional 8ª Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas).	No existe. Pero se diferencia, al momento de la inscripción, entre particular (entre 1 y 4 propiedades) y gestor empresario (más de 4 propiedades)	No existe.
11 Categorización de VUT	No.	No.	Sí: - ETV365-Un: Estancias turísticas en viviendas unifamiliares: (i) la licencia no caduca y (ii) pueden alquilarse todo el año. - ETV365-Pluri: Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares: (i) la licencia vence a los 5 años y (ii) puede alquilarse todo el año. ETV60: Estancias turísticas en propiedades de residencia principal: si el propietario está empadronado en la vivienda (i) la licencia vence a los 5 años y (ii) puede alquilarse 60 días al año.	Sí: - Categoría superior. - Categoría estándar. La inclusión de las VUT en cada categoría se realiza en función del cumplimiento de los requisitos técnicos del Anexo del Decreto.	No, viviendas vacacionales.

RocaJunyent