

EL REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ARAGÓN

SINTESIS INFORMATIVA

¿Qué son las viviendas de uso turístico?

Los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, viviendas unifamiliares aisladas u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros para su alojamiento turístico, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa.

¿Qué se entiende por cesión temporal a efectos del Reglamento?

Toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a un mes por usuario.

¿Cuáles son los canales de oferta turística?

Las agencias de viajes; centrales de reserva; otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; así como la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y el turismo.

¿Puede ser alquilada una vivienda de uso turístico por habitaciones?

No. Las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo y no se permitirá la cesión por estancias.

¿Se puede tener el número de viviendas de uso turístico que se quiera bajo una misma titularidad en un mismo inmueble?

No. Si se trata de dos o más viviendas pertenecientes a un mismo propietario o explotadas por un mismo gestor que estén ubicadas en el mismo inmueble, deberán cumplir con lo dispuesto en el Decreto 167/2013, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los apartamentos turísticos en Aragón (BOA núm. 212, de 25 de octubre de 2013).

¿Se rigen las casas rurales por este Reglamento de viviendas de uso turístico?

No. Las casas rurales (casas independientes ubicadas en núcleos de menos de 1.000 habitantes y que respeten las características de la arquitectura tradicional de la zona) se continúan rigiendo por el Decreto 69/1997, de 27 de mayo, del Gobierno de Aragón (BOA núm. 64, de 6 de junio de 1997).

¿Cuándo se presume que la vivienda se encuentra sometida al régimen turístico y no al de la Ley de Arrendamientos Urbanos?

Se presumirá que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este Reglamento cuando su promoción o comercialización se efectúe a través de canales de oferta turística, o cuando se ceda por un período igual o inferior a un mes por usuario.

¿Qué obligaciones existen en materia de habitabilidad y seguridad?

Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda, así como permanecer en un adecuado estado de conservación de sus estructuras e instalaciones.

¿Deben cumplir las viviendas de uso turístico con los requisitos en materia de accesibilidad exigibles para el uso residencial público?

No. El cumplimiento por parte de las viviendas de uso turístico de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el correspondiente a los edificios de uso privado.

¿Cuál es la capacidad máxima de una vivienda de uso turístico?

La capacidad máxima alojativa de las viviendas de uso turístico vendrá determinada por la aplicación de los siguientes parámetros:

- 1 persona por habitación $\geq 6 \text{ m}^2$.
- 2 personas por habitación $\geq 10 \text{ m}^2$.
- 3 personas por habitación $\geq 14 \text{ m}^2$.

¿En qué condiciones deben ser cedidas las viviendas a los clientes?

Las viviendas de uso turístico se encontrarán en condiciones de ser utilizadas por los clientes en el momento de ser ocupadas y serán puestas a su disposición en las debidas condiciones de limpieza e higiene, con todo el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos inherentes a las mismas.

¿Cuáles son los suministros obligatorios?

Deberá garantizarse el suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria, de las fuentes de energía necesarias para el uso de la vivienda, así como el correcto funcionamiento de la calefacción automática, durante todo el periodo de estancia de los clientes en las viviendas.

¿Cómo se solucionan las incidencias que puedan surgir durante la estancia de los clientes?

Los propietarios o gestores de las viviendas de uso turístico deberán facilitar a los clientes un número de teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias sobre el uso de las mismas, así como deberán garantizar un servicio urgente de asistencia y mantenimiento de las viviendas.

¿Cuál es el régimen de precios aplicable?

Los precios de las viviendas de uso turístico serán libres, y deberán ser expresados en sus cuantías máximas y con inclusión de toda carga, tributo o gravamen, así como de los descuentos aplicables en su caso y de los eventuales suplementos o incrementos. Los precios de las viviendas de uso turístico deberán ser comunicados o exhibidos al público en lugar visible y de modo legible en la propia vivienda y en la publicidad relativa a la misma.

¿Deben disponer las viviendas de uso turístico de una autorización previa por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma?

No. Con carácter previo al inicio de la actividad, modificación o reforma de una vivienda de uso turístico, el propietario o gestor de la misma deberá formalizar una declaración responsable dirigida al Servicio Provincial correspondiente del Departamento competente en materia de turismo.

¿Cuál debe ser el contenido de esa declaración responsable?

La declaración responsable contendrá, como mínimo, lo siguiente:

- a) Los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima.
- b) Los datos de la persona propietaria y, en su caso, de la persona gestora. En este último supuesto, deberá hacerse constar que la persona gestora dispone de título suficiente otorgado por el propietario para la gestión de la vivienda.
- c) El número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.
- d) Declaración responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda, así como sobre potabilidad y depuración de agua y evacuación de residuales.
- e) Declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio o, en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trata.
- f) En el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico.

¿Dónde hay que presentar la declaración responsable?

Con carácter previo al inicio de la actividad, modificación o reforma de una vivienda de uso turístico, el propietario o gestor de la misma deberá formalizar una declaración responsable dirigida al Servicio Provincial correspondiente del Departamento competente en materia de turismo, de conformidad con lo dispuesto al respecto en la legislación turística de la Comunidad Autónoma de Aragón.

En Huesca: C/. Ricardo del Arco nº 6. 22003 Huesca. Tel. 974-293325.

En Teruel: C/. San Francisco nº 1. 44001 Teruel. Tel. 978-641272.

En Zaragoza: Pº. Fernando el Católico nº 63-65. 50006 Zaragoza.
Tel.976-715482.

La declaración responsable podrá presentarse por medios telemáticos conforme al modelo existente en el Catálogo de Procedimientos Administrativos y Servicios obrante en la sede electrónica del Gobierno de Aragón, en la dirección <http://www.aragon.es>.

¿Existe un sistema sancionador en materia de viviendas de uso turístico?

Sí. Las infracciones cometidas contra lo dispuesto en este Reglamento darán lugar a las correspondientes sanciones administrativas y, en su caso, a la adopción de medidas accesorias, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Turismo de Aragón.

¿Quiénes son responsables de las infracciones administrativas en esta materia?

Serán responsables de las infracciones administrativas a la normativa turística los propietarios y, en su caso, los gestores de las viviendas de uso turístico, así como los canales de comercialización o promoción de la oferta turística que desatiendan los requerimientos efectuados por las Administraciones públicas con competencia en materia de turismo.

¿Cuándo entra en vigor el Reglamento de viviendas de uso turístico?

El Decreto y el Reglamento por él aprobado, entrarán en vigor a los tres meses de su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

En concreto, a partir del 14 de agosto, los interesados ya pueden presentar la declaración responsable.