GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo

Dirección General de Turismo

Ciudad Administrativa 9 de Octubre, Torre 2
C/ de la Democracia, 77 · 46018 València
012 · 963 866 000
dgturisme@gva.es · www.gva.es

Preguntas frecuentes (FAQ) viviendas de uso turístico

-- Versión 16.10.2025 --

ÍNDICE

1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico según la normativa turística de la Comunitat Valenciana? 4

2. ¿Qué ocurre si alquilo la vivienda por más de 10 días a un mismo arrendatario/turista? 4

3. ¿Cómo declaro a la Administración turística el periodo en que el alquiler de la vivienda es de uso turístico? 5

4. ¿Qué ocurre si dedico la vivienda a otro tipo de arrendamiento en el periodo declarado como turístico sin haber comunicado la modificación de dicho periodo? 5

5. ¿Permite la normativa turística CV el alquiler por habitaciones? 5

6. ¿Qué tengo que hacer para dedicar una vivienda al uso turístico en la Comunitat Valenciana? 5

7. ¿Cómo obtener el número de Registro Turístico en la CV? 6

8. ¿La inscripción en el Registro como vivienda de uso turístico es permanente? 6

9. ¿Cuándo se inicia el cómputo de los 5 años de validez de la inscripción en el Registro? 6

10. ¿Qué debo hacer para renovar la inscripción y desde cuándo puedo hacerlo? 7

11. ¿La declaración responsable de renovación y la documentación a aportar es la misma en todos los casos? 7

12. ¿Quién es titular en el Registro de Turismo? 7

13. ¿Qué ocurre en los casos en que se produzca un cambio en la propiedad de la vivienda de uso turístico? 8

14. ¿Qué ocurre si llegado el plazo de renovación no se presenta la nueva declaración responsable en los términos de la pregunta número 11? 9

15. ¿Qué ocurre si tengo una vivienda inscrita en el Registro sin haber comunicado la referencia catastral? 9

16. ¿Puedo tener varias viviendas con la misma referencia catastral inscritas en el Registro? 9

17. ¿Puedo inscribir una vivienda en el Registro de Turismo de modo presencial? 10

18. ¿Qué medios de acreditación y firma electrónica necesito para realizar el trámite de inscripción de viviendas de uso turístico en la CV? 10

19. ¿Necesito cumplir algún otro requisito de carácter informático para realizar el trámite telemático de inscripción, modificación o baja de viviendas de uso turístico en la CV? 11

20. ¿Se puede inscribir una vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo mediante representación? 12

21. ¿Cuál es el trámite de inscripción, modificación de datos o solicitud de baja de viviendas de uso turístico en la CV? 12

22. ¿Sobre qué declaración responsable me debo pronunciar y qué documentación preceptiva debo aportar al realizar el trámite de inscripción de una nueva vivienda de uso turístico? 13

23. ¿Si el inmueble está ubicado en suelo no urbanizable y quiero dedicarlo al uso turístico qué trámite hay que realizar con carácter previo a la inscripción en el Registro? 17

24. ¿Debe cumplir algún requisito mínimo en cuanto a dotación, dimensiones, instalaciones y servicios o accesos y comunicaciones? 18

25. ¿Los requisitos del Anexo III descritos en la pregunta 24 son de obligado cumplimiento a las viviendas inscritas antes de la entrada en vigor del DECRETO-LEY viviendas (8/8/2024)? 20

26. ¿Es necesario exhibir algún distintivo? 20

27. ¿Debo publicitar el número de inscripción? ¿Dónde? ¿Y en el periodo que no es de prestación de actividad turística? 21

28. ¿Es obligatorio disponer de Hojas de Reclamaciones en las viviendas de uso turístico? 22

29. ¿Es obligatorio comunicar los datos de los turistas en el Registro de Viajeros en el caso de las viviendas de uso turístico? 23

30. ¿Las Comunidades de propietarios pueden limitar o condicionar el ejercicio de la actividad turística? 24

31. ¿Las viviendas de uso turístico deben disponer de normas de régimen interior? 25

32. ¿Cómo puedo conseguir la inscripción en el Registro Único de Arrendamientos? 25

33. ¿Cuál es la normativa de aplicación? 25

1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico según la normativa turística de la Comunitat Valenciana?

El inmueble completo, cualquiera que sea su tipología, que se ceda mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, **por un tiempo inferior o igual a 10 días (noches)**, computados de forma continuada **a un mismo arrendatario**, y que cuenten con un **informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable**, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad.

A los efectos de la identificación física y localización de los inmuebles, cada vivienda turística deberá asociarse a una **referencia catastral única e individualizada del inmueble. No obstante, en su defecto y, en los términos previstos en el artículo 23 d) del Decreto de alojamiento, si Vd. está tramitando una división horizontal, podrá facilitar el código registral único del inmueble (CRU) de forma provisional hasta la obtención, en menos de un año, de la referencia catastral única e individualizada correspondiente. Una vez transcurrido el plazo de 1 año sin haber facilitado dicha referencia catastral se procederá a inactivar la vivienda iniciándose un expediente de baja.**

Todos estos requisitos se han de cumplir tanto por los titulares como por las empresas gestoras (titulares de 5 o más viviendas de uso turístico).

2. ¿Qué ocurre si alquilo la vivienda por más de 10 días a un mismo arrendatario/turista?

De conformidad con el concepto de vivienda de uso turístico, no podrán considerarse de uso turístico las viviendas que sean **arrendadas por un tiempo superior a 10 días (noches)** computados de forma continuada a un mismo arrendatario, por lo que estos arrendamientos **quedan fuera de la normativa turística.**

El periodo de funcionamiento es de vital importancia dado que dentro del periodo declarado como de uso turístico no se podrán realizar otro tipo de contratos.

En el **caso de suscribirse un contrato por un tiempo igual o superior a 10 días (noches)** en el periodo que conste inscrito como turístico en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana (en adelante, Registro) **deberá comunicar un cambio del periodo de funcionamiento para que no se le aplique la causa de baja prevista en la normativa turística.**

El enlace al trámite para modificar el periodo de funcionamiento: (AUTOREGISTRO TRÁMITE MODIFICACIÓN).

3. ¿Cómo declaro a la Administración turística el periodo en que el alquiler de la vivienda es de uso turístico?

El periodo de funcionamiento es un campo obligatorio tras la entrada en vigor del **Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico** (**en adelante DECRETO-LEY viviendas**), por lo que, las viviendas inscritas con anterioridad que no lo hayan declarado todavía o aquellas que quieran modificar el que conste en el Registro, deben comunicar el periodo de funcionamiento de su actividad turística a través del trámite habilitado para la modificación de los datos relativos a las viviendas de uso turístico. El enlace al trámite es el siguiente: (AUTOREGISTRO TRÁMITE MODIFICACIÓN).

4. ¿Qué ocurre si dedico la vivienda a otro tipo de arrendamiento en el periodo declarado como turístico sin haber comunicado la modificación de dicho periodo?

Procederá la **baja** de la inscripción en el Registro.

5. ¿Permite la normativa turística CV el alquiler por habitaciones?

No, las viviendas de uso turístico se ceden al completo, **no permitiéndose la cesión por habitaciones** quedando expresamente prohibido y considerándose una **infracción muy grave** el hecho de ejercer, comercializar, ofrecer, prestar o hacer publicidad de alquiler turístico por habitaciones en viviendas de uso turístico registradas.

6. ¿Qué tengo que hacer para dedicar una vivienda al uso turístico en la Comunitat Valenciana?

Para dedicar al uso turístico una vivienda en la Comunitat Valenciana, además de comercializarla por un tiempo igual o inferior a 10 días (noches), se debe **cumplir todos los requisitos exigidos por la normativa turística, realizar la oportuna declaración responsable ante la administración turística y obtener el correspondiente número de inscripción** de la vivienda en el Registro.

7. ¿Cómo obtener el número de Registro Turístico en la CV?

Para obtener dicho número de Registro debe poner en conocimiento de la administración turística su inicio de actividad a través de un trámite telemático habilitado a tal efecto (AUTOREGISTRO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO) - se detalla en una pregunta posterior (pregunta 21 y 22).

Una vez realizado el trámite, el Servicio Territorial competente comprobará los datos declarados y la documentación preceptiva aportada (**informe municipal favorable** de compatibilidad urbanística con el uso turístico **en todo caso** y dependiendo del caso concreto, acreditación de la representación y/o documento acreditativo de la copropiedad), inscribiendo la vivienda en el Registro si está todo correcto. Si no estuviera correcto, se remitirá un requerimiento de subsanación de la inscripción indicando los motivos que impiden la misma y concediendo un plazo de 10 días hábiles. En ambos casos, inscripción o requerimiento de subsanación, se remitirá una notificación a su carpeta ciudadana de la Generalitat Valenciana. En función de si se subsanan las carencias detectadas o no, procederá la inscripción o en su caso, la denegación, que también le será notificada.
Enlace a la **CARPETA CIUDADANA:**

GVA:**https://sede.gva.es/es/faqs/carpeta-ciutadana**

8. ¿La inscripción en el Registro como vivienda de uso turístico es permanente?

No, desde la entrada en vigor del DECRETO-LEY viviendas, la inscripción de las viviendas de uso turístico, tendrá **una validez de 5 años**.

9. ¿Cuándo se inicia el cómputo de los 5 años de validez de la inscripción en el Registro?

1.- VIVIENDAS INSCRITAS HASTA EL 7/08/24 (anteriores a la entrada en vigor DECRETO-LEY viviendas): RENOVACIÓN 8/08/29.

2.-VIVIENDAS INSCRITAS DESDE EL 8/08/24 (desde la entrada en vigor DECRETO-LEY viviendas): RENOVACIÓN A LOS 5 AÑOS DESDE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN Y ASÍ SE HARÁ CONSTAR EN LA COMUNICACIÓN

10. ¿Qué debo hacer para renovar la inscripción y desde cuándo puedo hacerlo?

Para renovar la inscripción por un nuevo periodo de 5 años y continuar con el ejercicio de la actividad, se deberá presentar una **nueva declaración responsable de renovación en el trámite habilitado a tal efecto que encontrará en el procedimiento de** (AUTOREGISTRO TRÁMITE MODIFICACIÓN), con el permiso expreso del propietario**, dentro del mes anterior a la finalización del plazo de validez**.

11. ¿La declaración responsable de renovación y la documentación a aportar es la misma en todos los casos?

No, **la declaración responsable de renovación a los 5 años varía** en función de los siguientes casos:

a) si la inscripción fue **anterior a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad- en adelante Ley Turismo- (08/07/2018)** se deberá presentar **una declaración responsable de renovación** relativa **únicamente** al **cumplimiento** de los **requisitos mínimos del Anexo III** del Decreto de alojamiento, modificado por el DECRETO-LEY viviendas.

b) si la inscripción fue **entre 08/07/2018 y 07/08/2024** (**día anterior a la entrada en vigor del DECRETO-LEY de viviendas**), deberán presentar, con permiso del propietario, una **nueva declaración responsable de renovación con pronunciamiento expreso sobre los mismos extremos que un alta nueva excepto las certificaciones de las comunidades de propietarios** y deberá acompañarse de informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable **actualizado** a la fecha de renovación de la inscripción.

c) si la inscripción fue posterior al **08/08/2024 (entrada en vigor del DECRETO-LEY viviendas**) deberán presentar, con permiso del propietario, una **nueva declaración responsable de renovación con pronunciamiento expreso sobre todos los extremos del artículo 23 que se detallan en pregunta posterior** y deberá acompañarse de informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable **actualizado** a la fecha de renovación de la inscripción.

12. ¿Quién es titular en el Registro de Turismo?

Titular de un establecimiento de alojamiento turístico es la persona física, jurídica o comunidad de bienes, propietaria o no de las viviendas, que los gestiona

comercialmente bajo los principios de unidad de explotación y responsabilidad del cumplimiento de la normativa turística ante la administración.

En los casos en los que se produzca un **cambio de propiedad de viviendas que ya consten inscritas en el Registro**, la persona física o jurídica propietaria del inmueble, tras presentar la declaración responsable de cambio de propietario, se convertirá en el **nuevo titular gestor**.

Si una vez convertido el propietario en nuevo titular gestor **quisiera ceder la gestión a un tercero**, se deberá **tramitar un cambio de titularidad** mediante el trámite telemático habilitado a tal efecto, con la conformidad del propietario, a instancias del nuevo titular gestor.

Las personas propietarias que no sean titulares de las viviendas de uso turístico **tendrán una responsabilidad subsidiaria** respecto de las **infracciones en materia de oferta ilegal o actividad clandestina** en aquellos casos en que, requeridos para que identifiquen las personas físicas o jurídicas titulares de la actividad turística correspondiente, no lo indiquen en el plazo señalado por el requerimiento.

La vivienda de uso turístico **solo podrá estar inscrita a nombre de un titular al mismo tiempo.**

13. ¿Qué ocurre en los casos en que se produzca un cambio en la propiedad de la vivienda de uso turístico?

Siempre que se produzca un cambio en la persona física o jurídica propietaria de la vivienda, en los casos en los que la **adquisición del inmueble se haya producido con posterioridad al 8/8/24, inclusive**, independientemente de la fecha inscripción de la vivienda, quien ostente la propiedad deberá presentar la declaración responsable prevista para el cambio de propietario, aportando informe de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, quedando la vivienda inscrita a nombre del propietario.

Si una vez convertido el propietario en nuevo titular gestor **quisiera ceder la gestión a un tercero**, se deberá **tramitar un cambio de titularidad** mediante el trámite telemático habilitado a tal efecto, con la conformidad del propietario, **a instancias del nuevo titular gestor**.

14. ¿Qué ocurre si llegado el plazo de renovación no se presenta la nueva declaración responsable en los términos de la pregunta número 11?

Vencido el plazo establecido de 5 años sin que se haya **presentado una nueva declaración responsable de renovación** y el informe municipal o documento equivalente en los casos que fuera exigible, **la vivienda se dará de baja en el Registro**.

15. ¿Qué ocurre si tengo una vivienda inscrita en el Registro sin haber comunicado la referencia catastral?

Cuando dicha referencia no se haya comunicado a la administración competente **antes del 31 de diciembre de 2024** según lo previsto en los artículos 30.1 g) del Decreto 10/21 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la CV, (en adelante Decreto Alojamiento) y 78.1 g) de la Ley de Turismo **se procederá a iniciar un expediente de baja**.

Si Vd. tiene una vivienda inscrita y no ha comunicado la referencia catastral debería haberlo hecho ya pues, a tal fin, **se otorgó un plazo de 1 año desde** la entrada en vigor del **Decreto de Alojamiento -08/05/2021**) y se concedió, extraordinariamente, hasta el 31 de diciembre de 2024, la posibilidad aportarla a través del mismo procedimiento habilitado para la modificación.

Si todavía no la ha comunicado, contacte con el servicio Territorial de su provincia para que le indiquen cómo proceder.

Además, de conformidad con la legislación catastral, y a los efectos de la identificación física y localización de los inmuebles en los que se desarrolla la actividad de alojamiento turístico, **será preceptivo hacer constar**, tanto **en las declaraciones responsables** que se realicen como **en los contratos de cesión de las viviendas, la referencia catastral única e individualizada del inmueble**.

16. ¿Puedo tener varias viviendas con la misma referencia catastral inscritas en el Registro?

No, **la referencia catastral debe ser única e individualizada (diferenciada)** para cada vivienda inscrita.

Para regularizar la situación de las viviendas ya inscritas con la misma referencia catastral, el titular deberá valorar la posibilidad de reclasificación en otra modalidad de alojamiento (ej. bloque o conjunto de apartamentos turísticos) o proceder a tramitar la división horizontal y segregación de la finca.

En caso de optar por la división horizontal, podrá facilitar el código registral único del inmueble (CRU) de forma provisional hasta la obtención, en menos de un año, de la referencia catastral única e individualizada correspondiente. Una vez transcurrido el plazo de 1 año sin haber facilitado dicha referencia catastral se procederá a inactivar la vivienda iniciándose un expediente de baja.

17. ¿Puedo inscribir una vivienda en el Registro de Turismo de modo presencial?

No. **La tramitación es electrónica**, aunque el trámite lo realice una persona física.

En virtud de lo previsto en el artículo 14.3 de la ley 39/2015, de 2 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, tanto el artículo 73.3 la ley de Turismo, el artículo 20.2 del Decreto de Alojamiento como el artículo 3.5 del Reglamento de Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana (Decreto 1/2022, de 14 de enero) establecen que la relación con las personas o entidades interesadas se realizará **OBLIGATORIAMENTE**, tanto para las personas físicas como jurídicas, mediante medios electrónicos, por lo que **no hay otro modo de que pueda realizar la presentación.**

18. ¿Qué medios de acreditación y firma electrónica necesito para realizar el trámite de inscripción de viviendas de uso turístico en la CV?

Pueden acceder a la tramitación del procedimiento de alta, modificación o baja de viviendas de uso turístico **además de con Cl@ve firma** (no es la clave permanente), **utilizando los siguientes medios de acreditación y firma electrónica:**

- Si Vd. dispone de un DNIe válido y no revocado y lector de DNIe puede obtener su certificado de persona física sin necesidad de desplazarse a una Oficina de Registro: https://www.sede.fnmt.gob.es/certificados/persona-fisica/obtener-certificado-con-dnie

- En caso contrario, si Vd. es residente en la Comunidad Valenciana puede encontrar su punto de Registro más cercano para obtener el certificado electrónico en el siguiente enlace:
  https://www.accv.es/encuentra-tu-pru/

- En caso de residir en otra Comunidad Autónoma puede encontrar información para obtener el certificado electrónico en el siguiente enlace:
  https://www.sede.fnmt.gob.es/certificados

- También puede obtener el certificado por video:

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

  ACCV:
  https://www.accv.es/tu-certificado/videoid/ciudadano/

- En caso de residir en el extranjero puede encontrar la información para obtener el certificado electrónico en el siguiente enlace:

  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=IwAR39OaQQIewDQMiRmKxB84RYONV7lBjFZmnCuDecreto-LeyR6gi-a0R1e-Hg-vtotec

  No es válida la cl@ve pin; y en el caso de la cl@ve permanente solo es **válida si dispone** de un **nivel avanzado de registro** que **le permita** utilizar la **Cl@ve firma** (certificados emitidos y custodiados por la Dirección General de Policía que requieren un nivel avanzado de registro proporcionando sus datos bien de forma presencial o previa autenticación del ciudadano mediane un certificado electrónico reconocido).

19. ¿Necesito cumplir algún otro requisito de carácter informático para realizar el trámite telemático de inscripción, modificación o baja de viviendas de uso turístico en la CV?

Sí, para realizar cualquier trámite telemático en la Generalitat Valenciana debe tener instalado el programa gratuito **Autofirma** que puede descargar del siguiente enlace del Portal de Administración electrónica del Estado: Portal Firma descargas

20. ¿Se puede inscribir una vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo mediante representación?

Sí, se puede inscribir viviendas de uso turístico mediante representación.

Si la representación está inscrita en el Registro de Representantes, **mediante la acreditación de la inscripción en el registro electrónico de apoderamiento** (https://www.accv.es/servicios/registro-de-representantes/), acreditando tal inscripción, en caso contrario, en virtud de la normativa reguladora de la Administración **electrónica, el representante deberá acreditar la representación** mediante alguna de las siguientes opciones:

A. **La persona representada (titular de la vivienda turística) deberá contar con un certificado electrónico personal y autorizar mediante escrito firmado digitalmente a la persona representante, quien también debe contar con certificado electrónico personal. En el apartado "Formularios" del trámite AUTORREGISTRO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO 19207 encontrará el modelo normalizado de representación.**

B. **Aportando unos poderes notariales.**

21. ¿Cuál es el trámite de inscripción, modificación de datos o solicitud de baja de viviendas de uso turístico en la CV?

La inscripción, la modificación de datos **incluido el cambio de titular y propietario, la renovación y la reactivación**- y las bajas de viviendas de uso turístico en la CV se llevarán a cabo a través del enlace siguiente: AUTORREGISTRO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO y este es el enlace a las instrucciones: (**INSTRUCCIONES ALTA**)

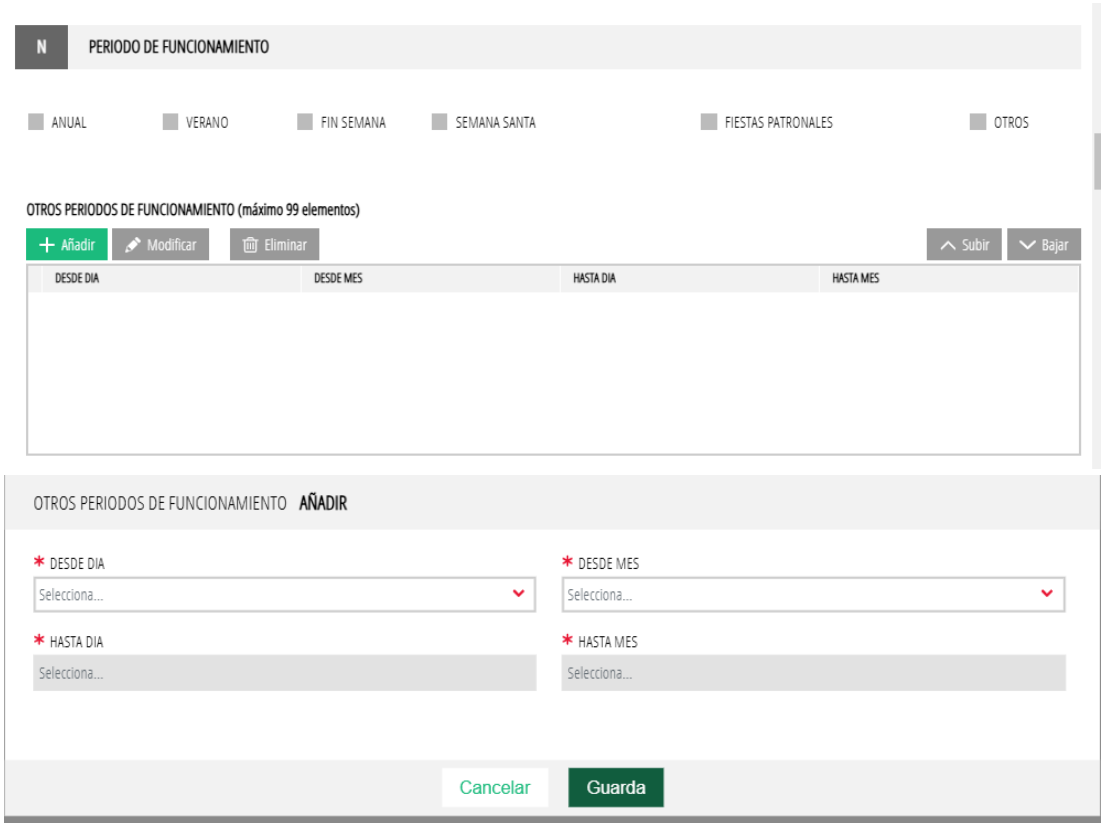
22. ¿Sobre qué declaración responsable me debo pronunciar y qué documentación preceptiva debo aportar al realizar el trámite de inscripción de una nueva vivienda de uso turístico?

El documento obligatorio y preceptivo es el informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable o documento equivalente, por lo que este debe ser adjuntado (en los casos de municipios con suspensión de otorgamiento de licencias o títulos habilitantes o que hubieran modificado su planeamiento, este no podrá tener una antigüedad superior a 6 meses a la presentación de la declaración responsable). Además, deberá **cumplimentarse** un formulario de declaración responsable que contendrá los **datos de identificación de la vivienda, del titular y del propietario del inmueble y** en la que **se deberá pronunciar** sobre los siguientes extremos:

- **Obligatoriamente para todas las viviendas que quieran ser de uso turístico**:
  - Que ostenta la **disponibilidad de la vivienda** o viviendas para su dedicación al uso turístico y la documentación que lo acredita según el caso (escritura de propiedad del inmueble, contrato de arrendamiento, autorización para la gestión entre persona propietaria y empresa, u otro título válido a estos efectos).
  - Que la vivienda o viviendas **disponen de los requisitos exigidos por la normativa** para su inscripción en el Registro con la capacidad comunicada, y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad (requisitos **Anexo III del Decreto ley 9/2024, de 2 de agosto**)
  - Que la **referencia catastral** consignada es **única e individualizada** y responde a la realidad física, económica y jurídica actual del inmueble o que, en su defecto, se hace constar el código registral único del inmueble de forma provisional hasta la obtención, en menos de un año, de la referencia catastral única e individualizada correspondiente.
  - Que dispone de un **seguro de responsabilidad civil u otra garantía** equivalente para cubrir los daños y perjuicios que puedan provocarse en el desarrollo de la actividad en los **términos previstos en el artículo 26 del Decreto 10/2021**, de 22 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento regulador del alojamiento en la Comunitat Valenciana.

- Que la vivienda cuenta con las **licencias, certificados o autorizaciones exigidas por otros departamentos o administraciones públicas**, especialmente urbanísticas, ambientales, de propiedad horizontal, sanitarias y de apertura, en el caso de resultar exigibles, y que cumple con toda la normativa sectorial aplicable.

- **Periodo de prestación de la actividad en la vivienda**. Deberá declararse para cada vivienda el periodo de prestación de actividad, pudiendo comercializarse turísticamente únicamente en los periodos indicados. En el apartado N del formulario podrá indicar los periodos de funcionamiento turísticos pudiendo indicar además de los grandes periodos (ANUAL, VERANO, FINES DE SEMANA Y SEMANA SANTA) otros periodos complementarios a estos, seleccionando la casilla OTROS, donde podrá añadir tantos periodos turísticos como necesite, señalando uno a uno los periodos comprendidos desde el día X del mes X hasta el día Y del mes Y.



- **Que cumple** con las disposiciones legales relativas a las **obligaciones fiscales, tributarias, de seguridad social** y, en caso de tener personas empleadas a cargo, que se rigen por el convenio colectivo que resulta de aplicación, correspondientes a esta actividad económica.

- Que dispone de **certificación registral que acredita que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios**, o algún acuerdo de ésta, oponible a terceros, **determinan la imposibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual**, o que dispone de certificado expedido por la administración de la comunidad de propietarios en el mismo sentido.

- **Que se cumple con las obligaciones** del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor o norma que lo sustituya (**Registro de viajeros**).

- Que dispone del **certificado energético del inmueble**.

➢ **Solo obligatorio en las viviendas cuyo uso principal sea residencial vivienda (no aplicable a viviendas ubicadas en locales de uso terciario):**

- Que dispone de **licencia de primera o segunda ocupación** de la vivienda o del título habilitante equivalente previsto en el Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas, así como, en su caso, el título habilitante municipal exigible para su destino al uso de alojamiento turístico, cuando de conformidad con el planeamiento municipal el uso vivienda turística sea residencial. Excepcionalmente, en casos de imposibilidad acreditada, se admitirá informe municipal equivalente.

➢ **Solo obligatorio para viviendas turísticas que se implanten en locales de uso terciario y que cumplan con los requisitos exigidos por la normativa de calidad y diseño:**

- Que en la vivienda turística se cumplen las condiciones de diseño, calidad, accesibilidad y seguridad establecidas en el 49.2, 3 y 4 de este Decreto, y que dispone de las licencias, autorizaciones, títulos habilitantes o cualesquiera otros instrumentos de intervención urbanística, ambiental o de apertura municipales preceptivos para su destino al uso turístico, cuando de conformidad con el planeamiento municipal el uso vivienda turística sea considerado terciario.

➢ **Solo obligatorio para viviendas turísticas que se implanten en locales de uso terciario y que se acojan a los criterios de flexibilidad establecidos en el DECRETO-LEY viviendas respecto de la normativa de calidad y diseño:**

- En el caso de viviendas de uso turístico que se implanten en locales de uso terciario de edificaciones existentes, que se dispone de la **memoria técnica descriptiva** recogida en el artículo 49.3 del decreto.

➢ **Solo para viviendas turísticas que se implanten en suelo no urbanizable:**
(ver pregunta 23)

- Si el establecimiento está ubicado en suelo no urbanizable común, que se ha obtenido la declaración de interés comunitario que atribuye el correspondiente uso y aprovechamiento turístico o, en su caso, que se ha tramitado su exención conforme a la legislación urbanística vigente. Debe adjuntar en el paso **DOCUMENTAR** el documento acreditativo de la misma.

➢ **Solo para viviendas turísticas que quieran ostentar la especialidad rural:**

- Si el establecimiento pretende ostentar la especialidad rural deberá declarar que cumple con las prescripciones del artículo 68 del Decreto alojamiento, **incluido el informe emitido por persona técnica competente** que acredite que el edificio en el que se ubica la vivienda tiene valor arquitectónico tradicional, histórico, cultural o etnográfico, o bien responde a las características arquitectónicas de la zona (art. 68 del Decreto de alojamiento).

  En esta especialidad la capacidad no podrá ser superior a 16 plazas y el mobiliario, enseres y ornamentación deberán responder a la singularidad autóctona de la zona donde se ubique, debiendo tratarse de **localidades de**

menos de 5.000 habitantes, salvo que esté ubicado en una **entidad de carácter inframunicipal** o estando **ubicada en suelo no urbanizable** haya obtenido la declaración de interés comunitario o la exención de la misma, en cuyo caso podría tratarse de localidades de mayor número de habitantes.
Debe adjuntar en el paso **DOCUMENTAR** el certificado del artículo 68 del Decreto de alojamiento.

23. ¿Si el inmueble está ubicado en suelo no urbanizable y quiero dedicarlo al uso turístico qué trámite hay que realizar con carácter previo a la inscripción en el Registro?

El trámite difiere según si el municipio pertenece al sistema rural o no.

En el siguiente enlace podrá comprobar si el municipio en el que está ubicada la vivienda corresponde al sistema rural: **(ver páginas 70 a 74, ambas incluidas en el documento al que se accede a través del enlace):**

https://politicaterritorial.gva.es/documents/20551069/166426134/28+Anexos/e43663b9-987d-467c-ad87-3f7b89997676

Si pertenece al Sistema Rural:

En el caso de vivienda ubicadas en un municipio que pertenezca al sistema rural puede obtenerse la exención de DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (en adelante DIC), tanto de nuevas construcciones o como de rehabilitación de viviendas legales ya existentes.

Se debe solicitar en el Ayuntamiento donde está ubicada la vivienda según los arts. 218 y 216.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante, LOTUP).

Una vez tramitada la exención de la DIC con los informes preceptivos de la LOTUP y el instrumento de intervención ambiental correspondiente que, en su caso proceda, ya puede tramitar la inscripción de la vivienda siguiendo la tramitación ordinaria.

Si no pertenece al Sistema Rural:

Solo podrá solicitar la exención de DIC si se trata de una rehabilitación de vivienda (no cabe la exención en nuevas construcciones), debiendo solicitar al ayuntamiento donde está la vivienda la exención de DIC, según art. 219.1 del Texto Refundido de la LOTUP y una vez tramitada la exención con los informes preceptivos de la LOTUP y el instrumento de intervención ambiental que en su caso corresponda, ya puede inscribir la vivienda siguiendo la tramitación ordinaria.

Si es una **vivienda de nueva construcción**, se debe tramitar una DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC) ante el Servicio Territorial de Urbanismo de la provincia donde se ubica la vivienda, según lo previsto en el artículo 211.1 f) 1º delTexto Refundido de la LOTUP. Una vez haya obtenido la DIC y el correspondiente instrumento de intervención ambiental que, en su caso corresponda, ya puede tramitar la inscripción de la vivienda turística siguiendo la tramitación ordinaria del AUTOREGISTRO (preguntas 21 y 22) siendo las instrucciones de alta: (**INSTRUCCIONES DE ALTA**).

24. ¿Debe cumplir algún requisito mínimo en cuanto a dotación, dimensiones, instalaciones y servicios o accesos y comunicaciones?

Las viviendas de uso turístico inscritas desde la entrada en vigor del DECRETO-LEY viviendas no se clasifican en categorías por lo que todas deben cumplir los **requisitos mínimos establecidos en el anexo III del Decreto de Alojamiento, modificado por el DECRETO-LEY de viviendas.**

1. ACCESOS Y COMUNICACIONES

– Plano de evacuación del edificio en la puerta de las viviendas o, en su defecto, instrucciones de emergencia en varios idiomas.
– Entrada de clientes, en el caso de viviendas situados en bajos.
– Teléfono de atención 24 horas.

2. INSTALACIONES Y SERVICIOS

– Listado de teléfonos de urgencia y de interés situado en lugar visible.
– Refrigeración (2) al menos en sala de estar-comedor o sala de estar-comedor-cocina.
– Calefacción (2) al menos en sala de estar-comedor o sala de estar-comedor-cocina.
– Conexión a internet, salvo que la vivienda se ubique en zona geográfica sin cobertura.

– Botiquín primeros auxilios.
– Información detallada del centro médico más próximo.
– Listado de teléfonos de urgencia y de interés.
– Servicio de recepción. Queda prohibida la entrega de llaves a través de cajetines ubicados en la vía pública.
– Servicio de limpieza (3)
– Cambio de lencería (3)
– Reparaciones y mantenimiento (3)

(2) Siempre con la posibilidad de conseguir una temperatura de conformidad con la legislación vigente en materia de ahorro energético.

(3) La prestación de los servicios de limpieza y de lavandería, cambio de lencería, reparaciones, mantenimiento y recogida de basura se regirá por lo establecido en el contrato celebrado para la ocupación de la unidad de alojamiento. La persona responsable de la prestación de estos servicios será la propietaria o titular de la actividad, debiendo canalizar las solicitudes de la clientela, pudiendo ofrecerlo por sí directamente o a través de terceros, sin que sea posible la mera indicación de un profesional o empresa que preste el servicio.

Las viviendas deberán entregarse en las debidas condiciones de limpieza y mantenimiento.

3. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS Y SUS ESTANCIAS:

Las dimensiones mínimas de las viviendas deberán sujetarse a las que establece la normativa correspondiente al uso residencial de las mismas.

4. DOTACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO:

En general, las viviendas estarán dotadas del mobiliario, la cubertería, el menaje, la lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad.

Todos los dormitorios estarán dotados de armario, dentro o fuera del mismo.

Las viviendas estarán dotadas de conexión a internet, salvo zonas sin cobertura, y de televisor.

La vivienda contendrá lavadora automática, salvo que se ubique en un bloque, o estructura análoga, que cuente con lavandería común que incluya lavadoras y secadoras a disposición de los clientes en el propio recinto.

La cocina estará dotada de, al menos, los siguientes elementos:
– Frigorífico
– Plancha eléctrica
– Horno/microondas
– Extractor de humos, campana, etc.
– Mínimo dos fogones eléctricos cuando la vivienda no exceda de 4 plazas. A partir de 5 plazas, deberá tener tres fogones o más.

25. ¿Los requisitos del Anexo III descritos en la pregunta 24 son de obligado cumplimiento a las viviendas inscritas antes de la entrada en vigor del DECRETO-LEY viviendas (8/8/2024)?

Si la vivienda ya constaba inscrita en el Registro y no se produce ningún cambio en la propiedad, **el plazo de adaptación al cumplimiento de los nuevos requisitos exigidos por el Anexo III del Decreto de alojamiento**, modificado por el DECRETO-LEY viviendas, será de **5 años desde la entrada en vigor del DECRETO-LEY viviendas (hasta el 08/08/2029).**

Durante ese plazo de adaptación sí se deberán cumplir los requisitos que eran exigibles cuando se realizó la inscripción en el Registro. **Los únicos no exigibles** hasta que transcurra el plazo de adaptación **serán los requisitos novedosos como pudiera ser la exigencia de contar con internet en el establecimiento.**

26. ¿Es necesario exhibir algún distintivo?

Sí, las viviendas turísticas inscritas en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, excepto las de especialidad rural que se indica más abajo, exhibirán de forma visible a suentrada, bien en el interior o en el exterior de las mismas, **un vinilo adhesivo de color rojo Pantone 485.** Tendrá unas medidas de 200x276 mm, de unas 6 micras y cortado mediante plóter con esquinas de radio de 10 mm. En la parte superior se reserva

un espacio para el número de inscripción en el Registro de cada alojamiento, con el contorno perfilado de llavero en forma de casa.

Para las viviendas turísticas **rurales**, el vinilo adhesivo, será de **color marrón Pantone 483** y con el contorno perfilado de llavero en forma de casa con chimenea.

El distintivo contendrá el logotipo institucional Comunitat Valenciana, la impresión de orla, símbolos y número de inscripción en el Registro en color blanco.

El acceso al formato del distintivo lo podrá encontrar en el siguiente enlace: https://cindi.gva.es/es/web/turisme/distintius

27. ¿Debo publicitar el número de inscripción? ¿Dónde? ¿Y en el periodo que no es de prestación de actividad turística?

Sí, debe publicitarlo no solo **en el propio distintivo** de la **pregunta 26**, sino que cualquier publicidad que se efectúe de las **viviendas de uso turístico** en el **periodo declarado de prestación de actividad turística deberá incluir**, obligatoriamente, **los números de registro** de las citadas viviendas y **su exacta localización**, siendo objeto de especial **vigilancia y control** la **publicidad** que se efectúe a través de los distintos **portales turísticos**.

En el **periodo en el que no se preste actividad turística**, si fuera el caso, **se atenderá la política de las distintas plataformas electrónicas** que ponen en contacto a potenciales arrendatarios con arrendadores, profesionales o no, así como a las prescripciones del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. (ver pregunta 32).

La publicidad, oferta y la gestión de las viviendas de uso turístico se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando al cliente o usuario, **información suficiente sobre las características de aquéllas,las condiciones de uso y las prestaciones** que comprenden los **servicios contratados**; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor y del usuario.

Si antes de cumplirse el plazo de la renovación sigue publicitándose como vivienda de categoría superior deberá cumplir los requisitos exigidos para dicha categoría en el momento en que se practicó la inscripción.

28. ¿Es obligatorio disponer de Hojas de Reclamaciones en las viviendas de uso turístico?

Sí, es obligatorio.

Los titulares de las viviendas turísticas deberán disponer de ejemplares de hojas de reclamaciones, conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2019, de 13 de diciembre, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana.

El trámite al que debe acceder está en el siguiente enlace, siendo indispensable para obtener las hojas de reclamaciones cumplimentar el modelo 046 y pagar las correspondientes tasas:
Solicitud de hojas de reclamaciones de consumo por los empresarios y profesionales. Consumo.

La cumplimentación del formulario 046 debe realizarla a través del siguiente enlace:
Agència Tributària Valenciana - Sara (gva.es)

Una vez cumplimentado el formulario 046, debe darle a ACEPTAR y le aparecerá una nueva pantalla con dos pasos:PASO 1 (de carácter obligatorio) para imprimir el modelo 046 por triplicado.

Si no va a llevar a cabo el paso 2 es necesario que acuda a una entidad colaboradora a realizar el pago

En caso de optar por efectuar el pago con tarjeta, debe realizar el PASO 2:

Una vez realizado el pago, deberá recoger las hojas de reclamaciones en el Servicio Territorial correspondiente o en cualquier edificio PROP de la Comunitat Valenciana, entregando copia del modelo 046 cumplimentado y del justificante de pago.

29. ¿Es obligatorio comunicar los datos de los turistas en el Registro de Viajeros en el caso de las viviendas de uso turístico?

Sí, es obligatorio. Además, sobre dicha obligación existe un pronunciamiento expreso en la declaración responsable de inscripción de viviendas turísticas.

Los titulares de las viviendas turísticas deberán cumplir la normativa del Ministerio de Interior dispuesta en el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, porel cual se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos de motor y comunicar a las dependencias policiales la información contenida en las hojas-registro a que se refiere la Orden INT/321/2021, de 31 de marzo por la que se modificala Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos, en cuanto a las obligaciones de registro documental.

A fin de aclarar las dudas que puedan formular los sujetos obligados que desarrollen o intermedien en las actividades de hospedaje se ha de informar de que la Secretaría de Estado de Seguridad ha puesto a su disposición toda la información relativa a estas materias a través de los siguientes enlaces: Ministerio del Interior | Hospedajes y Alquiler de Vehículos

Así mismo, al no tratarse de normativa turística sino del Ministerio de Interior **disponen de las siguientes direcciones de correo electrónico para consultar lo que estimen oportuno**:

ses.hospedajes@interior.es

ses.normativa@interior.es

30. ¿Las Comunidades de propietarios pueden limitar o condicionar el ejercicio de la actividad turística?

A partir del 3 de abril de 2025, según lo previsto en el **apartado 12 del artículo 17** de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en su redacción actual (modificada por la Disposición Adicional Cuarta de Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero- BOE nº 3, de 3 de enero de 2025- ver texto consolidado BOE-A-1960-10906 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.), está prohibida de antemano ejercer la actividad turística en todos los inmuebles excepto los que no estén sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Si algún propietario pretende explotar un inmueble como vivienda de uso turístico, deberá contar con la autorización expresa de la comunidad de propietarios, mediante acuerdo adoptado por una mayoría de **tres quintas partes (3/5)** del total de propietarios y de sus correspondientes cuotas de participación.

No obstante, con esa misma mayoría, la comunidad podrá reunirse en junta, cuando lo considere oportuno, para acordar con carácter general, la **prohibición o autorización** del uso turístico en cualquiera de los inmuebles pertenecientes a esta.

Quien quiera inscribir una vivienda de uso turístico, deberá declarar responsablemente tal y como se indica en la **pregunta 23,** dos pronunciamientos expresos al respecto:

- Que la vivienda cuenta con las licencias, certificados o **autorizaciones exigidas por otros departamentos** o administraciones públicas, **especialmente** urbanísticas, ambientales, **de propiedad horizontal**, sanitarias y de apertura, en el caso de resultar exigibles, y que cumple con toda la normativa sectorial aplicable.

- Que dispone de **certificación registral que acredita que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios**, o algún acuerdo de ésta, **oponible a terceros**, **determinan la imposibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual**, o que dispone de certificado expedido por la administración de la comunidad de propietarios en el mismo sentido.

31. ¿Las viviendas de uso turístico deben disponer de normas de régimen interior?

Sí, se deberá disponer de un **reglamento de normas de régimen interno** en el que constarán, al menos, las normas de convivencia de la comunidad en que radique, las condiciones de uso de los servicios e instalaciones y el régimen de admisión de animales domésticos, para evitar alterar la normal convivencia o poner en riesgo la seguridad o integridad física del resto de la clientela.

Este régimen será de obligado cumplimiento para las personas usuarias del alojamiento.

Los propietarios de las viviendas de uso turístico o titular de la actividad **deberán facilitar a los usuarios con carácter previo al alojamiento, un formulario informativo de dichas regla**s que deberán ser aceptadas expresamente por estos últimos.

En caso de incumplimiento de las normas por los usuarios, el propietario o titular de la actividad les requerirá **para que cese en su inobservancia o, en caso de gravedad, para que abandone la vivienda**.

De no ser atendido dicho requerimiento, dará debido parte a la Policía o a la autoridad competente. En caso de desalojo el usuario **perderá todos los importes abonados por su reserva**, si así se ha hecho constar.

32. ¿Cómo puedo conseguir la inscripción en el Registro Único de Arrendamientos?

La normativa reguladora es el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Le facilitamos un enlace informativo:

Ventanilla Única Digital | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

33. ¿Cuál es la normativa de aplicación?

- [Normativa] LEY 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

- [Normativa] DECRETO 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

- [Normativa] DECRETO 1/2022, de 14 de enero, del Consell, de regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana.

- [Normativa] LEY 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa. (Artículos 125 y 129)

- [Normativa] DECRETO-LEY 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico.

- [Normativa] DECRETO 2/2017, de 24 de enero, del Presidente de la Generalitat, por el que se establecen los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana.