

## LA LEGISLACIÓN SOBRE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA, COMPARATIVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Isabel María Román Sánchez<sup>1</sup>

Nastute Pavlova<sup>2</sup>

José Luis Nieto González<sup>3</sup>

Domingo Bonillo Muñoz<sup>4</sup>

### Resumen:

El objetivo de este trabajo es conocer la legislación española que regula los establecimientos turísticos, concretamente los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico. Se realiza una revisión de la legislación a nivel nacional y autonómico. La oportunidad de este estudio viene dada por la aprobación este mismo año, en Andalucía, del 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. Se establece una comparativa de los requisitos legales que existen en cada comunidad autónoma para este tipo de establecimientos. También se aportan y se analizan datos sobre la ocupación de este tipo de establecimientos en cada región. Se concluye con las diferencias más relevantes entre las comunidades a nivel legislativo y a nivel cuantitativo, a nivel de ocupación y de número medio de días de estancia en estos alojamientos.

**Palabras Clave:** Establecimientos turísticos, Apartamentos turísticos, Alojamientos, Estancia media, Ocupación turística, Gasto turístico

---

<sup>1</sup> Autora de correspondencia: Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Departamento de Economía y Empresa, Universidad de Almería, CP 04120, Ctra de Sacramento, s/n, Almería, España e-mail: [iroman@ual.es](mailto:iroman@ual.es)

<sup>2</sup> Universidad de Almería. E-mail: charola\_3@hotmail.es

<sup>3</sup> Universidad de Almería. E-mail: jlnieto@ual.es

<sup>4</sup> Universidad de Almería. E-mail: dbonillo@ual.es

## **LEGISLATION ON TOURIST APARTMENTS AND HOUSES OF TOURIST USE IN SPAIN, COMPARISON OF AUTONOMOUS COMMUNITIES**

### **Abstract:**

The aim of this work is to know the Spanish legislation that regulates tourism establishments, particularly the tourist apartments and homes for tourist use. We make a review of the legislation at national and regional level. The opportunity of this study is given by the approval this year, in Andalusia, of Decree 28/2016, of February 2, about housing for tourism purposes and modifications of Decree 194/2010, of 20 April, about establishments of tourist apartments. We make a comparative of legal requirements that exist in each region for such establishments, as well as provide and analyze data on their occupation in each region. We conclude with the most relevant differences between communities at the legislative and quantitative level, as well as occupancy and average number of days of stay in these accommodations.

**Key words:** Tourist establishments, tourist Apartments, Accommodations, Average stay, tourist occupancy, tourist expenditure

### **1. INTRODUCCIÓN**

España se sitúa en la cabecera de las listas de destinos preferidos por turistas de todo el mundo. Su liderazgo mundial en el sector turístico se mantiene en el tiempo y supone un importante recurso para la creación de riqueza y empleo y cuenta con una gran capacidad de arrastre de otros sectores productivos. El turismo es considerado como un eje estratégico en la recuperación económica de nuestro país, por lo que se apuesta por una política turística que apoye al sector y lo haga más competitivo, más innovador y más sostenible. Para ello se ha consensuado el Plan Nacional e Integral de Turismo por los agentes públicos y privados vinculados al sector. Se trata de una hoja de ruta con enfoque pragmático, con medidas inmediatas, concretas y medibles en cuanto a resultados y efectos. Entre las principales medidas se encuentra la revisión de la legislación y, además de introducir reformas en distintas leyes como la de costas, arrendamientos urbanos, laborales y de agua, se trabajará en la simplificación y armonización de la normativa para evitar pérdidas de competitividad entre las Comunidades Autónomas.

La oferta de viviendas con fines turísticos es un asunto que preocupa al sector turístico a nivel nacional e internacional. Sin embargo, en el caso de España, dicha oferta tiene un peso específico considerable como consecuencia lógica del desarrollo turístico de nuestro país que se ha visto facilitado por el marco legal que establecía la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU en adelante). Hasta la reciente modificación de esta Ley, la actividad de alquiler de viviendas propias se desarrollaba fuera del ámbito turístico y además, dada la variada casuística de alquileres de viviendas vacacionales o con fines turísticos, era complicado su seguimiento y ordenación. Una vez modificada la LAU en junio de 2013 se pretende

actualizar el marco normativo y establecer las bases para su control y seguimiento. Por otra parte, el crecimiento de número de páginas de internet y blogs, así como de portales privados que comercializan productos turísticos, entre otros el alojamiento en viviendas privadas, abre nuevas posibilidades a la economía sumergida, por lo que es necesaria la regulación de esta actividad.

Por consiguiente, la fiscalidad y tributación, seguridad del cliente, calidad de la oferta, competencia desleal, impacto económico-social y efecto negativo sobre la competitividad del destino turístico son los problemas más relevantes derivados de los alquileres de viviendas propias sin regulación. Y en concreto el tema de competitividad es muy sensible, dado que este tipo de oferta aprovecha el equipamiento, la marca y la promoción del destino sin ninguna contraprestación correspondiente y sin ofrecer garantías de servicio y atención al turista, cosa que sí realizan los establecimientos turísticos reglados.

Todos los motivos descritos ponen de manifiesto la necesidad de regular la oferta turística de la manera más homogénea posible entre las Comunidades Autónomas, para lo cual se debe definir la actividad y requerimientos mínimos de las instalaciones, garantías y servicios ofrecidos; registro de la actividad para la seguridad de los ciudadanos; normativa fiscal aplicable; régimen de sanción e inspección; plataformas de comercialización y promoción normalizadas, además del plan de acción para desarrollo y adaptación de la normativa.

Tras describir en esta introducción los motivos que hacen necesaria la regulación del alquiler de viviendas para uso turístico, el trabajo se estructura de la siguiente manera: En el apartado segundo presentamos la evolución que experimenta el turismo interno y el turismo receptor por tipo de alojamiento utilizado. En el apartado tercero analizamos las normativas vigentes en las Comunidades Autónomas en materia de viviendas de uso turístico. En el apartado cuatro describimos los datos económicos (gasto total, gasto medio diario, estancia media) por tipo de alojamiento y en el quinto presentamos las conclusiones.

## **2. EVOLUCIÓN DEL TURISMO INTERNO Y EL TURISMO RECEPTOR SEGÚN TIPO DE ALOJAMIENTO**

La opción de alojamiento preferida por los españoles en el año 2005, como podemos observar en la tabla 1, es la estancia durante las vacaciones en una vivienda propia o de la familia. Así, según los datos facilitados por las estadísticas de Familitur, del total de viajes realizados por el turismo interno y según tipo de alojamiento, el 64,99% elegían la vivienda propia o de familiares y sólo un 7,95% la vivienda alquilada. En 2014, para la vivienda propia o de familiares, aumenta ese porcentaje y alcanza un 68,59% y sin embargo, disminuye el porcentaje para la vivienda alquilada, siendo del 5,66%. En cuanto a la evolución total del número de viajes según tipo de alojamiento, ha disminuido en un 11,08% para el período 2005-2014. Esa disminución total no se refleja igual en cada tipo de alojamiento, así, la caída del porcentaje de la vivienda propia o de los familiares (gratuita) es del 6,16%, frente al 36,66% de caída de la vivienda en alquiler.

**Tabla 1.** Evolución del número de viajes por tipo de alojamiento del turismo interno

	TURISMO INTERNO		
	2005	2014	Evolución
Número de Viajes por tipo de alojamiento	157.005.360	139.614.605	-11,08%
Hoteles y similares	27.670.759	25.996.671	-6,05%
Vivienda propia/familiares (gratis)	102.049.993	95.760.971	-6,16%
Vivienda alquilada*	12.491.932	7.912.886	-36,66%
Otros*/sin especificar	14.792.677	9.944.077	-32,78%

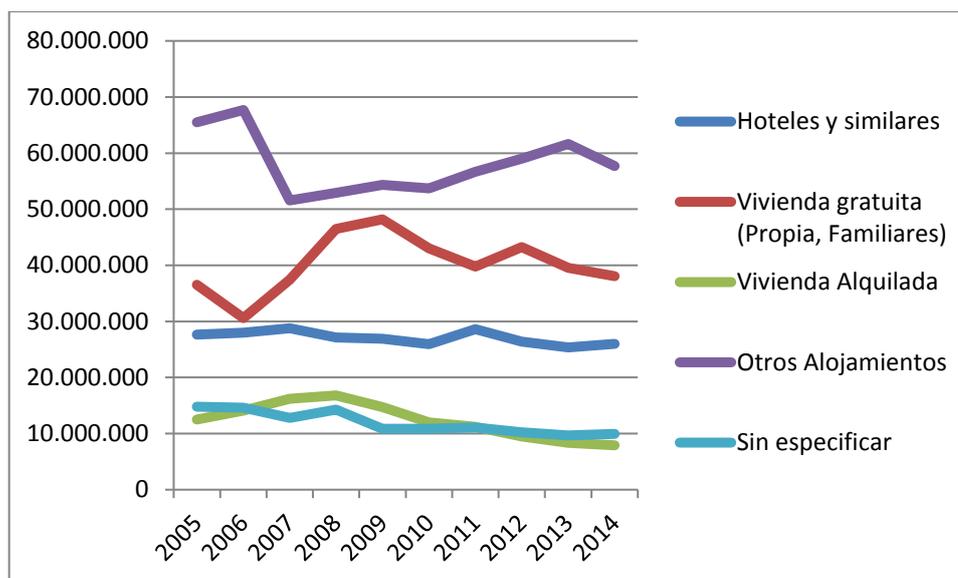
\* *Vivienda alquilada: Incluye vivienda alquilada a particulares y agencias.*

\* *Otros: Incluye camping/caravana, especializados, casa rural y otros alojamientos.*

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Turespaña (FAMILITUR)

En el gráfico nº 1 podemos observar la evolución del turismo interno para el período 2005-2014 según alojamiento elegido.

**Gráfico 1.** Turismo interno según tipo de alojamiento. 2005-2014



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Turespaña (Familiarit)

En la tabla 2 podemos observar la evolución positiva del turismo receptor que ha crecido hasta un 16,14% en términos totales. Y en concreto, la vivienda alquilada, es la que mayor crecimiento representa, suponiendo un aumento del 68,28% con respecto a los datos registrados en el año 2005, según la base de datos de Frontur, seguida del alojamiento en hoteles y similares, que sigue siendo una opción muy demandada entre las modalidades de alojamiento a elegir entre los turistas que recibimos en nuestro país. Sin embargo, la opción

de vivienda propia y otros alojamientos no representa crecimientos representativos, manteniéndose casi estables en la última década.

El enorme aumento de la vivienda alquilada, como tipo de alojamiento escogido por el turismo receptor, se debe al desarrollo de las plataformas privadas de alquiler de apartamentos turísticos conocidas como P2P o “peer to peer” y al crecimiento de este tipo de oferta en portales, blogs y páginas web. Todo ello debido a que las plataformas tecnológicas que operan en la red proporcionan a los consumidores el acceso a determinados bienes y servicios turísticos con una serie de ventajas evidentes en relación a la actividad turística tradicional. Así, como ventajas destacamos:

- el uso de las nuevas tecnologías a nivel mundial que permite conectar entre sí a todo tipo de consumidores con cualquier prestador de servicios turísticos, desde cualquier parte del mundo;

- la tenencia de dispositivos informáticos por cualquier persona, que otorgan una mayor facilidad, agilidad e inmediatez a la hora de planificar y contratar la prestación de un servicio “on-line”;

- y el hecho insólito de que cualquier usuario de estas plataformas pueda conocer en tiempo real las opiniones de otros muchos usuarios sobre los servicios turísticos prestados,

que permiten ofrecer al usuario productos adaptados a las exigencias de sus necesidades junto a una reducción de los costes con respecto al turismo tradicional (Recio, 2016).

**Tabla 2.** Evolución del número de entradas de turistas por tipo de alojamiento

	TURISMO RECEPTOR		
	2005	2014	Evolución
Entradas de turistas por tipo de alojamiento	55.913.778	64.938.945	16,14%
Hoteles y similares	35.167.646	41.042.919	16,71%
Vivienda propia/familiares (gratis)	12.442.629	12.517.845	0,60%
Vivienda alquilada*	4.397.304	7.399.722	68,28%
Otros*/sin especificar	3.906.198	3.978.459	1,85%

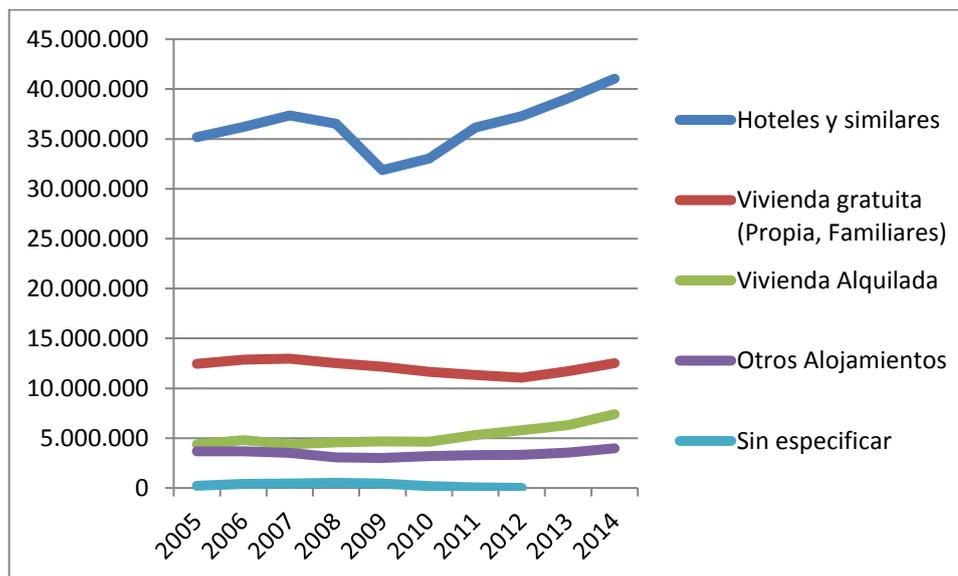
\* *Vivienda alquilada: Incluye vivienda alquilada a particulares y agencias.*

\* *Otros: Incluye camping/caravana, especializados, casa rural y otros alojamientos.*

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Turespaña (Frontur)

Como podemos ver en el siguiente gráfico, la opción de alojarse en el hotel sigue siendo la preferida por los turistas que eligen a España como su destino turístico y en el que cabe destacar la gran diferencia con el resto de las modalidades de alojamiento, que en algunos casos son hasta 6 veces menores que la demanda de plazas hoteleras. Todo ello viene motivado por mayor seguridad, gestión y oferta de dichas plazas, que sigue siendo una opción segura y regulada además de ofrecerse por las agencias turísticas en los paquetes de vacaciones. No obstante, la evolución de la vivienda alquilada es estable entre 2005-2010 y creciente a partir de 2010 y hasta la fecha.

**Gráfico 2.** Entrada de turistas en España clasificadas por tipo de alojamiento utilizado. 2005-2014



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Turespaña (Frontur)

La tabla 3 recoge la comparativa del turismo interno y el turismo receptor según la modalidad de alojamiento elegido en el año 2014. Como podemos ver, y según lo comentado previamente, los turistas nacionales siguen optando por la vivienda propia o familiar en el primer lugar, seguida, muy de lejos, por los hoteles y similares. Mientras que el turismo receptor se decanta por los hoteles en primer lugar, la opción más cara en muchas de las ocasiones, seguida de las viviendas propias o familiares.

En el caso del alquiler de viviendas propias, para el turismo interno suponen un 5,67% del total de alojamientos registrados en el año 2014, mientras que para el turismo receptor suponen un 11,39% sobre el total, incrementándose en 0,98% con respecto al año precedente.

**Tabla 3.** Alojamiento de los turistas según su procedencia. Comparativa del año 2014

	2014			
	INTERNO		RECEPTOR	
Total	139.614.605		64.938.945	
Hoteles y similares	25.996.671	18,62%	41.042.919	63,20%
Vivienda propia/familiares (gratis)	95.760.971	68,59%	12.517.845	19,28%
Vivienda alquilada *	7.912.886	5,67%	7.399.722	11,39%
Otros*/sin especificar	9.944.077	7,12%	3.978.459	6,13%

\* *Vivienda alquilada:* Incluye vivienda alquilada a particulares y agencias.

\* *Otros:* Incluye camping/caravana, especializados, casa rural y otros alojamientos.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Turespaña (Familitur y Frontur)

Dado el incremento de la demanda mostrada por los turistas extranjeros en el alquiler de viviendas, favorecido por el aumento de los portales y páginas web que comercializan dicha oferta y por el interés de los turistas en nuevas opciones de alojamiento que permiten el contacto más directo con la población de destino, se ha creado la necesidad de regular dicha oferta. Permitiendo así un alojamiento más reglado y con garantías tanto para los clientes como para los propietarios de las viviendas en alquiler.

### **3. NORMATIVA DE ALQUILER DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS VIGENTES**

La modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos en 2013 ha supuesto la exclusión de su ámbito de aplicación a los alquileres de viviendas propias con fines turísticos, de manera que se regulen por la normativa sectorial específica. Todo ello como consecuencia del aumento sustancial de los alojamientos privados para el turismo, que podrían causar situaciones de competencia desleal o intrusismo que van en contra de los destinos turísticos.

El objetivo de los nuevos Decretos aprobados en determinadas Comunidades Autónomas es regular las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas garantías mínimas de calidad y seguridad para las personas usuarias. Resaltar, que dicho servicio no debe suponer, con carácter general, la actividad principal de la persona propietaria.

Por otra parte, la seguridad pública es otra de las causas que han impulsado el cambio, obligando a los propietarios de viviendas a llevar un registro documental y de información básica de los viajeros.

Otra de las causas es la protección de los derechos e intereses de los usuarios de los servicios turísticos de alojamiento, de manera que, la tranquilidad y disfrute puedan ser garantizados a través de la exigencia de una serie de requisitos mínimos para lograr el confort y la seguridad necesaria.

La protección del medio ambiente y del entorno urbano es otra de las razones que justifican la necesidad de regulación de la materia. Este tipo de alojamiento puede derivar en un importante impacto sobre el territorio en el que se produce, la comunidad donde se integra y su repercusión directa sobre convivencia vecinal. Merece especial atención la conservación de recursos y espacios del destino turístico, de acuerdo con el principio de sostenibilidad.

En virtud del interés general y las razones expuestas, ya son doce las comunidades autónomas que regulan el alquiler de las viviendas privadas con fines turísticos. Las leyes en todas las comunidades son bastante similares y el alquiler turístico se define generalmente por las siguientes consideraciones:

- Inmueble situado en un tipo de suelo determinado, como es el suelo destinado para uso residencial/urbano;
- La cesión de la vivienda es temporal, que varía según la Comunidad autónoma, pero siempre se presume el corto plazo;
- Se oferta alojamiento con fines turísticos a cambio de una prestación monetaria;
- Debe ser un servicio ofrecido habitualmente;
- La vivienda tiene que estar amueblada y equipada para su uso inmediato;
- Debe ser comercializada y promocionada en canales de oferta turística.

Por consiguiente, se excluyen de la regulación de viviendas con fines turísticos, las propiedades que se exponen a continuación y que están sometidas a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos).

- Propiedades que se presten a familiares o amigos sin ningún tipo de compensación económica.
- Fincas rústicas que están sometidas a sus propias regulaciones.
- Propiedades que se alquilan a una misma persona por un periodo superior a tres meses dentro de un mismo año.
- Los propietarios que poseen tres o más viviendas dentro de un mismo complejo o urbanización, que pasarán a considerarse apartamentos turísticos y estarán sometidas a una regulación distinta.

En la tabla 4 aparece para cada Comunidad Autónoma los principales conceptos de las normativas aprobadas: Definición de alquiler de viviendas con fines turísticos, tramitación y registro de la actividad.

**Tabla 4.** La normativa de alquiler de viviendas con fines turísticos vigente en cada Comunidad Autónoma.

<b>ANDALUCÍA</b>
<p><b>DEFINICIÓN:</b> Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en suelo de uso residencial donde se ofrece el servicio de alojamiento mediante de un precio, de forma habitual y con fines turísticos, características que se presumirán cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. La vivienda, para ser considerada de uso turístico, no podrá ser contratada por tiempo superior a dos meses de forma continuada por un mismo usuario. (Art. 1 y Art. 3 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)</p>
<p><b>TRAMITACIÓN:</b> Es imprescindible formalizar la declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, y donde se especifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los datos de identificación de la vivienda y su capacidad según licencia de ocupación.</li> <li>• Los datos del propietario y domicilio a efectos de notificaciones.</li> <li>• Identificación del explotador, y el título que lo habilite, en el caso de que no fuese la persona propietaria de la vivienda.</li> </ul> <p>Una vez presentada la declaración responsable, podrá publicarse la vivienda como vivienda con fines turísticos. (Art. 9 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)</p>
<p><b>REGISTRO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las viviendas con fines turísticos deben ser inscritas de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, además de comunicar las altas y bajas a las corporaciones municipales y a la Consejería competente en materia de vivienda.</li> <li>• El código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía deberá indicarse en toda publicidad o promoción realizada.</li> </ul> <p>(Art. 9 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)</p>

<b>ARAGÓN</b>
<p><b>DEFINICIÓN:</b>                      Son consideradas viviendas de uso turístico aquellos inmuebles, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son cedidos con una finalidad lucrativa y de modo temporal por sus propietarios (directa o indirectamente) a terceros con el fin de proporcionar alojamiento turístico y que son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística.</p>
<p><b>TRAMITACIÓN:</b>                      Es necesario que, con el carácter previo al inicio de la actividad, modificación o reforma de una vivienda de uso turístico, el propietario o gestor de la misma formalice una declaración responsable dirigida al Servicio Provincial del Departamento competente en materia de turismo, y donde se especificará:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima.</li> <li>• Los datos de la persona propietaria y/o la persona gestora.</li> <li>• El número de teléfono de atención inmediata.</li> <li>• Declaración responsable del cumplimiento de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda, así como sobre potabilidad y depuración de agua y evacuación de residuales.</li> <li>• Declaración responsable acerca de compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio.</li> </ul> <p>La declaración responsable podrá presentarse por medios telemáticos.                      (Art. 14 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)</p>
<p><b>REGISTRO:</b>                      Se crea en el Registro de Turismo de Aragón la sección de “Viviendas de uso Turístico” para la inscripción:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las declaraciones responsables</li> <li>• Cualquier modificación o reforma sustancial</li> <li>• El cambio del propietario y/o gestor</li> <li>• El cese de la actividad</li> </ul> <p>(Art. 15 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)</p>
<b>ASTURIAS</b>
<p><b>DEFINICIÓN:</b>                      Son viviendas vacacionales aquellas en las que se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional, contratándose íntegramente y no por habitaciones y que: no se encuentran comprendidas en algunas de las modalidades reguladas en los artículos 32, 35, 37 y 41 de la Ley 7/2001, de 22 de junio; reúnen los requisitos establecidos en el Decreto 34/2003, de 30 de abril; no son pisos, es decir, viviendas independientes existentes en un edificio de varias plantas y sometidas al régimen de propiedad horizontal.                      (Art. 2 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)</p>
<p><b>TRAMITACIÓN:</b>                      El titular deberá solicitar la autorización para el ejercicio de la actividad mediante una instancia dirigida a la Dirección General con competencia en materia de turismo, en la que se hará constar el nombre y apellidos, o denominación social, domicilio, NIF o CIF del solicitante, y nombre comercial con el que se va a llevar a cabo la actividad, indicando la modalidad que se pretenda para el establecimiento. Además, se deberá presentar la siguiente documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acreditación de la personalidad física o jurídica de la persona titular de la explotación.</li> <li>• Copia del título que acredite la disponibilidad de la vivienda.</li> <li>• Licencia municipal de apertura.</li> <li>• Proyecto técnico visado, o planos de distribución interior de la planta, a escala 1/100, en los que se indicará el destino y superficie de cada dependencia.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Relación de las habitaciones, con indicación de superficie, capacidad de plazas, y servicios de que estén dotadas.</li><li>• Copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil contratado y del recibo acreditado del pago.</li></ul> <p>(Art. 21 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)</p>
<p><b>REGISTRO:</b> En el plazo de tres meses se resolverán las solicitudes presentadas por la Consejería competente en turismo. Si es concedida, la Administración turística autonómica facilitará al titular del establecimiento el libro de inspección y las hojas de reclamaciones y procederá a inscribir el establecimiento en el Registro de empresas y actividades turísticas. (Art. 23 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)</p>
<p style="text-align: center;"><b>CANTABRIA</b></p>
<p><b>DEFINICIÓN:</b> Se considerarán empresas de alojamiento turístico extrahotelero las dedicadas de forma profesional a proporcional a sus clientes, mediante precio, residencia en apartamentos turísticos, estudios, bungalows o chalets, siempre en su totalidad (no por habitaciones). (Art. 1 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)</p>
<p><b>TRAMITACIÓN:</b> Antes de iniciar la actividad, la empresa deberá presentar en la Dirección General competente en materia de turismo una declaración responsable, suscrita por el titular o su representante legal, en la que consten los datos necesarios para identificación de la empresa y del propio establecimiento extrahotelero. La declaración responsable exigirá:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Disponer del correspondiente proyecto de ejecución y del certificado final de obra.</li><li>• Disponer de licencia municipal de apertura para actividad turística.</li><li>• Disponer del certificado de infraestructura relativo a saneamiento, condiciones de salubridad y abastecimiento de agua potable expedido por el órgano municipal correspondiente.</li><li>• Haber obtenido el alta censal en la Agencia Tributaria, en la actividad económica que se va a ejercer, y el alta de la empresa en la Seguridad Social.</li><li>• Haber abonado la tasa por apertura de establecimiento turístico.</li><li>• Haber suscrito la póliza de seguro de responsabilidad civil.</li></ul> <p>(Art. 9 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)</p>
<p><b>REGISTRO:</b> Una vez comunicada la apertura de un establecimiento de alojamiento turístico extrahotelero, la Dirección General competente en materia de turismo procederá a su inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria. (Art. 9 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)</p>
<p style="text-align: center;"><b>CATALUÑA</b></p>
<p><b>DEFINICIÓN:</b> Se consideran “viviendas de uso turístico” aquellas que son cedidas por su propietario al completo, directa o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de un precio, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en el Decreto 159/2012. (Art. 66 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)</p>
<p><b>TRAMITACIÓN:</b> Las viviendas de uso turístico requieren comunicación previa del inicio de la actividad ante el Ayuntamiento competente, suscrita por el propietario y también, si procede, por la persona física o jurídica gestora. Documentación previa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima.</li><li>• Los datos de la persona propietaria.</li><li>• Número de teléfono de atención inmediata.</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Los datos de la empresa de asistencia y mantenimiento.</li><li>• Una declaración responsable conforme la disponible de cédula de habitabilidad.</li><li>• Datos de la persona gestora.</li><li>• Declaración responsable conforme la persona gestora dispone de título suficiente del propietario para la gestión de la vivienda.</li></ul> <p>(Art. 68 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)</p>
<p><b>REGISTRO:</b> Las viviendas de uso turístico se inscriben en el Registro de Turismo de Cataluña. Los ayuntamientos envían a la Administración de la Generalidad de Cataluña las altas, bajas y modificaciones de datos de las viviendas de uso turístico situadas en su término municipal a través de la extranet de las administraciones públicas catalanas (plataforma EACAT), gestionada por el Consorcio Administración Abierta de Cataluña.</p> <p>(Art. 68 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)</p>
<p style="text-align: center;"><b>COMUNIDAD DE MADRID</b></p>
<p><b>DEFINICIÓN:</b> Se consideran las viviendas de uso turístico aquellos pisos, apartamentos o casas que, amuebladas y equipadas en condicione de uso inmediato, son comercializadas y promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y cambio de un precio.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se entenderá por habitualidad el ejercicio de la actividad turística durante un periodo mínimo de tres meses continuados durante el año natural.</li><li>• Las viviendas de uso turístico no podrán utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente.</li></ul> <p>(Art. 2, 3, 17 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)</p>
<p><b>TRAMITACIÓN:</b> Antes de iniciar la actividad, es necesario presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo una declaración responsable de inicio de actividad, debiendo disponer de:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• un plano de la vivienda firmado por técnico competente,</li><li>• visado por el colegio profesional correspondiente.</li></ul> <p>Las declaraciones responsables podrán presentarse en los lugares tradicionales o por Internet, a través del Registro Telemático de la Consejería competente en materia de turismo.</p> <p>(Art. 17 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)</p>
<p><b>REGISTRO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General competente en materia de turismo se efectuará una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad.</li><li>• Se debe hacer constar en toda forma de publicidad de número de referencia de su inscripción en el citado Registro.</li></ul> <p>(Art. 17 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)</p>
<p style="text-align: center;"><b>NAVARRA</b></p>
<p><b>DEFINICIÓN:</b> Se entiende por “vivienda turística” los apartamentos turísticos tipo casa, villa, chalet, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y los adosados o las partes independientes de un edificio que cumplan los siguientes requisitos mínimos: superficie útil mínima de 90m<sup>2</sup>; acceso independiente, segregación vertical.</p> <p>(Art. 3 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)</p> <p>Se entiende por “apartamentos turísticos” los establecimientos de estancia de temporada que ofrezcan alojamiento, mediante precio y por días, semanas o meses, en viviendas de uso residencial público, individualmente o por bloques o conjuntos, que dispongan de instalaciones y equipos adecuados para la pernoctación y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y servicios, en</p>

condiciones que permitan su inmediata ocupación. (Art. 2 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)
<b>TRAMITACIÓN:</b> Previamente al inicio de la actividad se deberá presentar la Declaración responsable del titular en la que se manifiesta que dispone de: <ul style="list-style-type: none"><li>• La documentación legal que le acredite como titular.</li><li>• Cualquier documento que acredite la disponibilidad para ser destinado a alojamiento turístico, así como los datos referidos al establecimiento en lo referente a ubicación y capacidad.</li><li>• Cédula de habitabilidad, licencia de apertura o documento que lo sustituya.</li><li>• Contrato de seguro de responsabilidad civil de explotación, con una cobertura de 3.000€ por plaza de alojamiento y un mínimo de 150.000€.</li><li>• Planos finales de obra o, en su defecto, planos escala 1:100 con la superficie.</li></ul> (Art. 9 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)
<b>REGISTRO:</b> La presentación de la Declaración Responsable, se registrará el establecimiento en el Registro de Turismo de Navarra. (Art. 9 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)
<b>COMUNIDAD DE NAVARRA</b>
<b>DEFINICIÓN:</b> Serán consideradas como viviendas turísticas aquellos inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio. Se considera que existe habitualidad cuando se de alguna de estas circunstancias: sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas; sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cuál sea el periodo de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera; cuando se utilicen canales de comercialización turística, tales como operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías. (Art. 2 del Decreto 92/2009, de 3 de julio)
<b>TRAMITACIÓN:</b> El inicio de la actividad de la empresa gestora deberá comunicarse, mediante impreso normalizado y a los efectos de su inscripción en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunitat Valenciana, al Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde esté ubicado el mayor número de viviendas turísticas, adjuntando la siguiente documentación: <ul style="list-style-type: none"><li>• Documento acreditativo de la personalidad física o jurídica del solicitante</li><li>• Declaración responsable del interesado donde se haga constar la disponibilidad de las viviendas turísticas que se gestionan y que éstas cumplen cuantos requisitos establece este decreto para su clasificación en la categoría declarada.</li></ul> (Art. 5 del Decreto 92/2009, de 3 de julio)
<b>REGISTRO:</b> El Servicio Territorial de Turismo competente asignará a la empresa en número de registro correspondiente e inscribirá en el Registro a ésta y a las viviendas que se gestionen, según lo comunicado, notificándoselo al interesado. Posteriormente dicho órgano efectuará cuantas comprobaciones resulten pertinentes. (Art. 6 del Decreto 92/2009, de 3 de julio)
<b>GALICIA</b>
<b>DEFINICIÓN:</b> Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de un precio, para una estancia de corta duración (inferior a 30 días consecutivos), amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y constituyéndose como una

<p>unidad completa de alojamiento, no permitiéndose la cesión por estancias. (Art. 37 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre) (Art. 3 del Decreto 52/2011, de 24 de marzo) (Art. 5 del Proyecto de Decreto /2015)</p>
<p><b>TRAMITACIÓN:</b> Las viviendas de uso turístico requieren la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad y solicitud de clasificación, previa al inicio de actividad, ante el Servicio de Turismo de la jefatura territorial de la conserjería de turismo de la provincia donde se sitúe el establecimiento. Así, se manifiesta el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa turística para la categoría pretendida y el compromiso de mantenerlos durante la actividad.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acreditación del pago de las tasas correspondientes.</li> <li>• Los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima.</li> <li>• Los datos de la persona propietaria.</li> <li>• El número de teléfono para atender incidencias.</li> <li>• Documento acreditativo de la personalidad jurídica del solicitante.</li> <li>• Título o contrato y licencia del local.</li> <li>• Seguro de responsabilidad civil que cubra riesgos de los usuarios.</li> </ul> <p>(Art. 39 del Proyecto de Decreto /2015)</p>
<p><b>REGISTRO:</b> La jefatura territorial de la conserjería competente de la provincia correspondiente asignará un número de registro e inscribirá la vivienda en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Galicia. (Art. 39 del Proyecto de Decreto /2015)</p>
<p><b>ISLAS BALEARES</b></p>
<p><b>DEFINICIÓN:</b> Las viviendas de uso turístico son aquellas que, con disposición y configuración de vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, son comercializadas por personas físicas o jurídicas para la prestación de servicios de alojamiento turístico por un periodo no superior a dos meses que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la normativa. (Art. 49 y Art. 50 de la Ley 8/2012, de 19 de julio)</p>
<p><b>TRAMITACIÓN:</b> Para poder comercializar y hacer publicidad de estancias en viviendas turísticas se debe, previamente, presentar la declaración responsable de inicio de la actividad turística (DRIAT) a la Administración turística. El DRIAT es un documento suscrito por una persona interesada en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para iniciar el ejercicio de una actividad turística y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el ejercicio. (Art. 3 del Decreto 20/2015, de 17 de abril)</p>
<p><b>REGISTRO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las viviendas de uso turístico se inscriben en el Registro Insular de empresas, actividades y establecimiento turísticos.</li> <li>• Para lograr la inscripción, el DRIAT irá acompañado de otra documentación como el informe descriptivo, que reflejará el estado actual del establecimiento e irá firmado por un técnico competente. En el informe descriptivo se aportará: nombre, NIF/NIE y dirección del propietario y/o explotador; dirección, número de teléfono, fax, dirección electrónica y página web, si procede, especificando el horario de apertura y de cierre; teléfono de asistencia 24 horas; descripción de la edificación; planos de la vivienda; declaración del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa; declaración expresa de que se dispone de la cédula de habitabilidad y de póliza de seguro.</li> </ul> <p>(Art. 6 del Decreto 20/2015, de 17 de abril)</p>

<b>ISLAS CANARIAS</b>
<p><b>DEFINICIÓN:</b> Se entiende por viviendas vacacionales aquellas, que están edificadas de acuerdo a la normativa urbanística, amuebladas y equipadas para su uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en la normativa vigente, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, con fines de alojamiento vacacional, a cambio de un precio y de forma habitual. (Art. 2 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)</p>
<p><b>TRAMITACIÓN:</b> Antes del inicio de actividad, los titulares de la explotación de una vivienda vacacional deberán formalizar una declaración responsable, dirigida al Cabildo Insular correspondiente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad. La declaración responsable de inicio de la actividad deberá contener como mínimo la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Identificación de la persona declarante propietaria o explotadora.</li><li>• Datos de la vivienda vacacional (dirección, Referencia Catastral, ...)</li><li>• Número de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.</li><li>• Teléfono de atención a los usuarios de las viviendas vacacionales.</li><li>• Correo electrónico.</li><li>• Declaraciones complementarias.</li></ul> <p>(Art. 12 y Art. 13 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)</p>
<p><b>REGISTRO:</b> Tras la presentación de declaración responsable, el Cabildo Insular correspondiente realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias en un plazo máximo de quince días hábiles. Se le entregará al explotador:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Las hojas de reclamaciones,</li><li>• El cartel anunciador de las mismas,</li><li>• El libro de inspección.</li></ul> <p>El código de inscripción asignado deberá indicarse en toda publicidad o promoción realizada. (Art. 7 y Art. 13 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)</p>
<b>PAIS VASCO</b>
<p><b>DEFINICIÓN:</b> Son viviendas para uso turístico o vacacional, los inmuebles cualquiera que sea su tipología que, con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente a través de canales de oferta turística, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad. Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de viviendas de cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, dos o más veces dentro del mismo año. (Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015) Las viviendas para uso turístico es una de las modalidades de las empresas turísticas de alojamiento. (Art. 37 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)</p>
<p><b>TRAMITACIÓN:</b> En el caso de que se ceda para uso turístico una vivienda arrendada, la persona arrendataria deberá presentar la declaración responsable. (Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015) Efectuada la declaración responsable, se podrá iniciar la actividad y la delegación territorial</p>

correspondiente, del departamento competente en materia de turismo, podrá requerir cualquier documento que apoye la información suministrada en dicha declaración responsable, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de la Administración Turística.

(Art. 30 de Decreto 198/2013, de 16 de abril)

**REGISTRO:**

Tras la presentación de la declaración responsable, la vivienda deberá estar inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

(Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)

Fuente: Elaboración propia

De manera general, en todas las comunidades autónomas, previo al inicio de la actividad habrá que formalizar la declaración responsable ante el órgano competente de turismo, además de indicar los datos identificativos de la vivienda y del propietario o explotador. En algunos casos deberán presentarse proyectos técnicos visados, licencias municipales de apertura, teléfonos de contacto para atención inmediata y pólizas de seguro.

Por otra parte, con respecto a la fiscalidad, el alquiler de las viviendas propias con fines turísticos está exento de IVA, pero en el caso de que el propietario o explotador de la vivienda preste servicios hoteleros deberá emitir la factura con el 10% de IVA. Así mismo, las viviendas no están obligadas a recaudar ninguna tasa turística a excepción de la comunidad de Cataluña, donde existe una tasa turística de recaudación obligatoria: el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET); y Cantabria, donde habrá que abonar la tasa de apertura de establecimiento turístico previo al inicio de actividad. En caso de Canarias, es obligatorio tributar la actividad de explotación de una vivienda vacacional por el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) de 7% que deberá quedar reflejado en la factura.

### **3.1. La normativa en Andalucía**

En Andalucía según el artículo 3 del Decreto 28/2016 de 2 de febrero, se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en el suelo de uso residencial, donde se vaya ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos. De acuerdo a la definición y a diferencias de los otros alojamientos turísticos, los contemplados en el presente Decreto deben estar situados en suelo de uso residencial, integrados en los cascos urbanos y zonas comunes de las localidades o ciudades. Deberán ofrecerse a cambio de una prestación económica, así como ofertarse de forma habitual y con fin turístico, por lo que se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.

Por tanto, las viviendas que se cedan sin contraprestación económica, o alquiladas un tiempo superior a dos meses, situadas en medio rural o viviendas que formen un conjunto formado por tres o más viviendas explotadas por la misma persona en el mismo inmueble, quedarán excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma. En consecuencia, pasarán a considerarse apartamento turístico aquellas unidades de alojamiento que pertenezcan al grupo o conjunto integrado por tres o más viviendas ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, en los que se preste el servicio bajo unidad de explotación. Estos

últimos están regulados por el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

La normativa andaluza contempla alquiler de viviendas con fines turísticos completas, cuando se ceden en su totalidad, o por habitaciones. Para este último caso se exige la residencia de la persona propietaria en la vivienda alquilada, permitiendo así la promoción comercial utilizando las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento.

Las viviendas alquiladas en Andalucía con fines turísticos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Disponer de licencia de ocupación;
- Habitaciones con ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de ventanas.<sup>5</sup>
- Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas ofertadas.
- Refrigeración/calefacción por elementos fijos en las habitaciones y salones.
- Botiquín de primeros auxilios.
- Disponer de información turística de la zona en soporte físico o electrónico.
- Disponer de Hojas de Quejas y Reclamaciones.
- Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de clientes.
- Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función de las plazas ofertadas.
- Facilitar número de teléfono para atender y resolver cualquier duda o incidencia relativa a la vivienda.
- Disponer de información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su uso correcto.
- Informar a las personas de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como admisión o restricciones para mascotas, personas fumadoras, etc.

Para el cumplimiento de todos los requisitos previstos en la ley, los propietarios de las viviendas turísticas o sus explotadores, según el caso, deberán facilitar el ejercicio de las inspecciones pertinentes que podrán desarrollarse bajo el Plan de inspección programada o por actuaciones específicas. Estas consistentes en una visita al lugar solicitando a los responsables de la actividad turística que aporten los datos precisos. Finalmente, en cada inspección, el personal funcionario levantará un acta con el resultado (conformidad, obstrucción al personal funcionario, advertencia o infracción). Así mismo, cuando se haya iniciado la actividad turística sin presentar la declaración responsable se considerará como actividad clandestina estando tipificada como infracción grave.

#### **4. DATOS ECONÓMICOS DE LOS DISTINTOS TIPOS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS**

Según el estudio sobre competitividad turística que se elabora anualmente por el Foro Económico Mundial, España lidera el listado de las economías más preparadas para el turismo en el año 2015, seguida de Francia y Alemania. El turismo español logra el podio

---

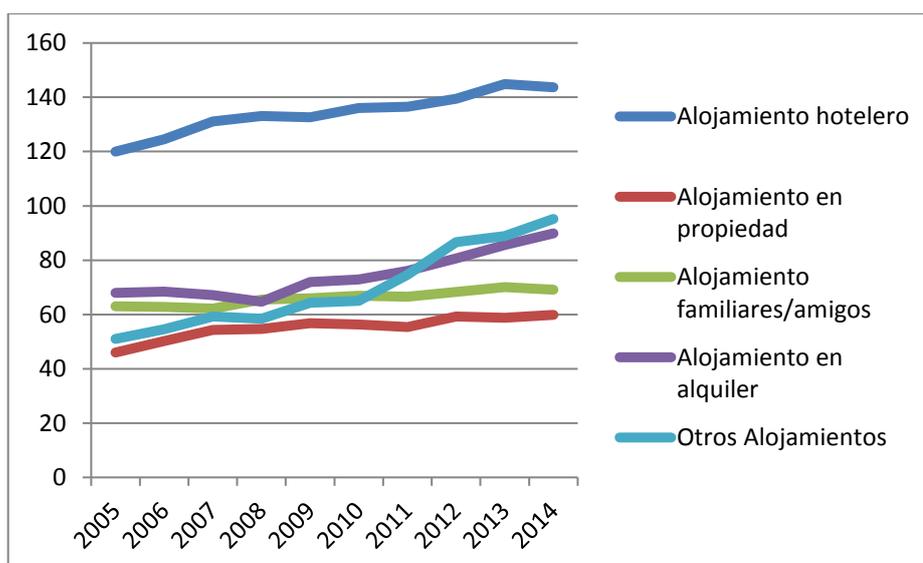
<sup>5</sup> Requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra vivienda alquilada esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar alguna obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.

internacional gracias a la riqueza de sus recursos culturales, sus infraestructuras y, por supuesto, la adaptación a los hábitos de consumo digitales. Estos últimos, el desarrollo de internet y la aparición de las compañías de bajo coste ha hecho que cada vez más los consumidores se abstengan de adquirir paquetes establecidos por un tour operador, y en cambio, confeccionen ellos mismos sus vacaciones valiéndose de herramientas electrónicas que les permiten encontrar la oferta más favorable (Asensi, 2016).

El precio medio diario que se ha pagado por plaza hotelera en 2014 ha ascendido a 144€ frente a los 90€ diarios de media que supone alquilar una plaza en una vivienda con fines turísticos. Según Núñez Iglesias (2010) el alojamiento vacacional extrahotelero viene mostrándose desde hace décadas como un versátil competidor del tradicional alojamiento hotelero. Es más barato y es plural; por el contrario, es menos rentable y su actividad es susceptible de ejercicio fraudulento. Como podemos ver en el siguiente gráfico, la evolución de ambos precios ha sido positiva en el periodo comprendido entre 2005-2014. Destacar, que con respecto a 2005, los precios de viviendas alquiladas se han incrementado un 76,47% y las de plazas hoteleras un 60%. Por tanto, no es de extrañar que el alquiler de las viviendas privadas se haya convertido en una actividad “refugio” para particulares que necesitan un complemento económico que compense la disminución de sus ingresos, o cómo único ingreso regular en el caso de desempleados. Ya que en parte el éxito de esta actividad radica en su sencillez: únicamente son necesarios un inmueble o incluso parte de este, en caso de alquiler por habitaciones, y un canal de publicación, tan efectivo y barato como internet (Román, 2014).

Según la evolución del gasto medio diario representada en el gráfico 3, el mayor crecimiento lo experimentan el alquiler de viviendas y otros alojamientos (campings/caravanas y similares) que suponen un gasto diario medio de 90-95€, respectivamente, en 2014. Las modalidades de alojamiento privadas o de familiares han experimentado un crecimiento moderado, mayor en caso de viviendas propias, donde el gasto medio diario en el año 2005 ha sido de 46€ y en 2014 de 60€, lo que supone un crecimiento de 30,43% frente a 9,52% en el caso de las viviendas cedidas por familiares o amigos.

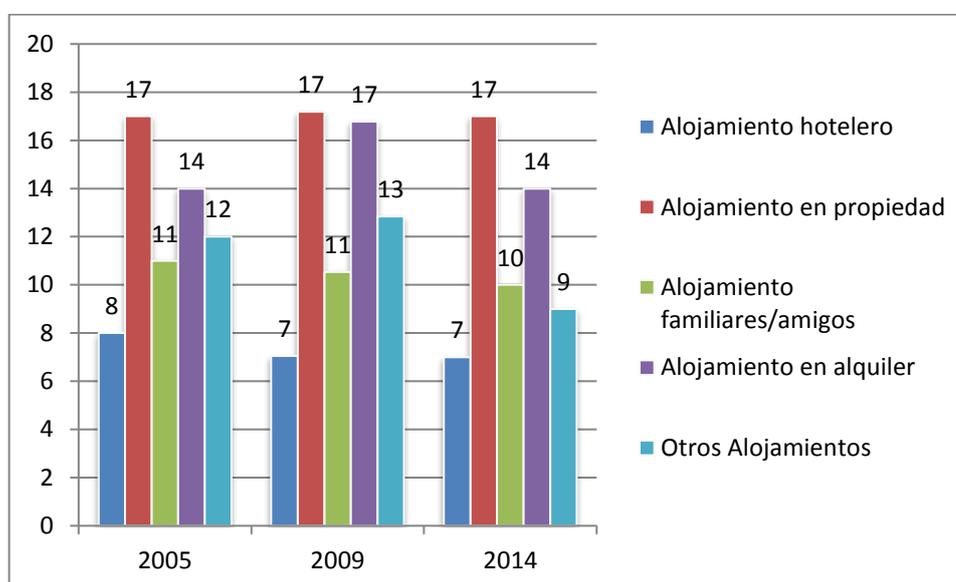
**Gráfico 3.** Gasto medio diario



Fuente: Elaboración propia según datos de Turespaña (Egatur)

El precio medio diario es una de las variables que influye considerablemente en la estancia media en cada una de las modalidades de alojamiento (gráfico 4). Los turistas se quedan hasta una media de 17 días en alojamientos familiares o de amigos, sin contraprestación económica o, en todo caso, muy inferior a la que pueden pagar por alojarse en otros establecimientos de pago. Esto les puede suponer un gasto medio diario de entre 60-69€ en 2014, frente a 46-63€ en 2005. La estancia media en alojamientos hoteleros es la más corta, dado al elevado gasto diario que supone, pasando de 120€ en el año 2005 con una estancia de 8 días de media a 144€ y una estancia media de 7 días en 2014. Sin embargo, en caso de las viviendas alquiladas, los turistas se alojaban en las viviendas con fines turísticos por un periodo medio de 14 días, bien conocidas como “quincenas”, en el año 2005 y con un coste diario de 68€. En el año 2014, el plazo medio de la estancia sigue siendo el mismo, pero pagan hasta 90€ de media por cada día de alojamiento.

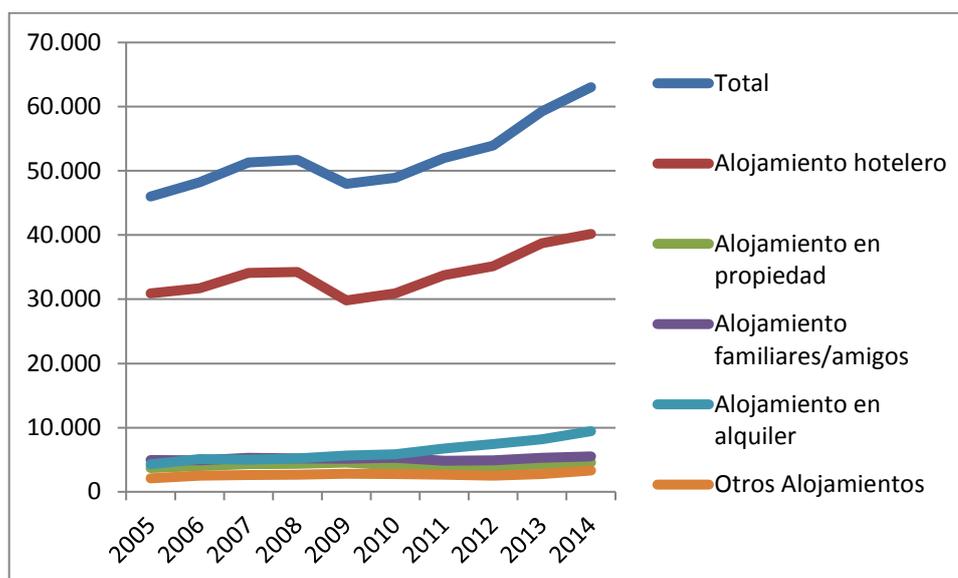
**Gráfico 4.** Estancia media número de días



Fuente: Elaboración propia con datos de Turespaña (Egatur)

En definitiva, y en términos generales, el gasto medio total en concepto de alojamiento ha crecido un 37,01% en el periodo estudiado, suponiendo más de 63 mil millones de euros en 2014, frente a 46 mil millones de euros en el año 2005. Como podemos ver en el gráfico 5, la mayor contribución a la cuenta de ingresos ha sido de los establecimientos hoteleros, con un gasto total de 40.176 millones de euros en el año 2014, el 63,73% del total. Mientras que las viviendas alquiladas han supuesto un gasto total de 9.443 millones de euros, el 14,98% del gasto total.

**Gráfico 5.** Gasto total por tipo de alojamiento



Fuente: Elaboración propia con datos de Turespaña (Egatur)

En cuanto a la evolución del gasto, es el alojamiento hotelero el que experimenta un crecimiento notable, especialmente a partir de 2010. El gasto del resto de alojamientos se mantiene estable, excepto el alquiler de vivienda que experimenta un leve incremento a partir de 2011.

Se puede observar en el gráfico, como la evolución del gasto total y del gasto en alojamientos hoteleros, evolucionan de forma similar o casi idéntica. Esto como consecuencia de alto porcentaje que supone el gasto en alojamientos hoteleros frente a los alojamientos extrahoteleros. Por lo que, la evolución de esta primera marcará, al menos de momento, la evolución del gasto total en alojamientos.

## 5. CONCLUSIONES

Es necesaria la regulación del alquiler de viviendas de uso turístico y que sea homogénea en las distintas comunidades autónomas. Los objetivos de esta regulación, entre otros, son:

- Establecer unas garantías mínimas de calidad y seguridad para las personas usuarias.
- Garantizar la seguridad pública mediante la obligación por parte del propietario de la vivienda de llevar un registro documental y de información básica de los viajeros.
- Proteger el medio ambiente, ya que el uso de este tipo de alojamiento puede ocasionar un impacto importante en el territorio donde se produce, generalmente en zonas costeras que multiplican su población en la época estival.

El alquiler de viviendas de uso turístico es un sector en auge, tanto en plazas de alojamiento ofertadas como en repercusión económica y que ha experimentado un gran crecimiento debido al desarrollo de las plataformas tecnológicas que permiten poner en contacto al demandante y oferente de este servicio sin necesidad de intermediarios. Desde

2011 hasta la fecha el número de turistas extranjeros que eligen como tipo de alojamiento la vivienda en alquiler va en aumento y también experimenta un crecimiento positivo el gasto medio en este concepto. En cuanto a la estancia media es de 14 días en la vivienda en alquiler frente a los 7 días del alojamiento hotelero. Por tanto, nos encontramos con una oferta cada vez más importante a la que hay que tener en cuenta y regularizarla.

## **6. BIBLIOGRAFÍA**

- A. Asensi. (2016). Nuevas perspectivas de la contratación on-line de servicios turísticos y paquetes dinámicos de turismo. *International Journal of Scientific Management and Tourism*, Vol. 2, Nº1, 287-302.
- Base de datos EGATUR. Encuesta de gasto turístico. Turespaña – [www.iet.tourspain.es](http://www.iet.tourspain.es). Consultado en diciembre de 2016
- Base de datos FAMILITUR. Movimiento de turístico de los Españoles. Turespaña – [www.iet.tourspain.es](http://www.iet.tourspain.es). Consultado en diciembre de 2016
- Base de datos FRONTUR. Movimiento turístico en fronteras. Turespaña – [www.iet.tourspain.es](http://www.iet.tourspain.es). Consultado en diciembre de 2016
- Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. BOLETIN OFICIAL DE CANARIAS. Núm. 101 de 28 de Mayo de 2015.
- Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. DIARIO OFICIAL DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA. Núm. 6268 de 05 de Diciembre de 2012.
- Decreto 167/2013, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los apartamentos turísticos en Aragón. BOLETIN OFICIAL DE ARAGON. Núm. 212 de 25 de Octubre de 2013.
- Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regula los apartamentos turísticos. BOLETIN OFICIAL DEL PAÍS VASCO. Núm. 94 de 17 de Mayo de 2013.
- Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística. BOLETIN OFICIAL DE LES ILLES BALEARS. Núm. 56 de 18 de abril de 2015.
- Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico. BOLETIN OFICIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS. Núm. 191 de 17 de Agosto de 2016.
- Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticos en la Comunidad Autónoma de Galicia. DIARIO OFICIAL DE GALICIA. Núm. 65 de 01 de Abril de 2011.
- Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Núm. 180 de 31 de Julio de 2014.
- Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y

International Journal of Scientific Management and Tourism (2017) 3-4: 397-417, Román. I.M., Pavlova, N., Nieto, J.L. & Bonillo, D.: “LA LEGISLACIÓN SOBRE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA, COMPARATIVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS”

disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana. DIARIO OFICIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA. Núm. 6051 de 07 de Julio de 2009.

Decreto foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra. BOLETIN OFICIAL DE NAVARRA. Núm. 225 de 14 de Noviembre de 2011.

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. BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. Núm. 28 de 11 de Febrero de 2016.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE de 25 de Noviembre de 1994.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. BOE. Núm. 134 de 5 de Junio de 2013.

Núñez Iglesias, A. (2010). Tipología de los contratos de alojamiento turístico extrahotelero. Actualidad Civil, (12), 1361-1380.

Recio, M.A. (2016). Aproximación a la tributación del llamado turismo 2.0 en España, en especial las viviendas de uso turístico. International Journal of Scientific Management and Tourism, Vol. 2, N°4, 207-225.

Román, A. (2016). Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia. N° 6, 2014, pp 24.

Secretaría de Estado de Turismo (2012). Plan Nacional e Integral de Turismo (PNIT) 2012-2015. Madrid: Secretaría de Estado de Turismo, Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

The Travel & Tourism Competitiveness Report 2015. Growth through Shocks. World Economic Forum. Geneva, 2015.