



CIRCULAR 16/2023
3 de febrero de 2023



COLEGIO TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS
DE ARAGÓN

ASUNTO: CIRCULAR DE ASESORÍA JURÍDICA REAL DECRETO 1/2023, DE 11 DE ENERO, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ARAGÓN.

Estimados/as compañeros/as:

Se ha publicado un nuevo Real Decreto que regula las viviendas de uso turístico en Aragón, según el cual:

- Las Viviendas de uso turístico que hubiesen formulado su declaración responsable antes de la entrada de este Real Decreto les será de aplicación la normativa vigente en el momento de regular las mismas, es decir **este Real Decreto no tiene carácter retroactivo.**

Entrará en vigor a los tres meses de su publicación.

- **¿Que es una vivienda turística según el Real Decreto?** Viviendas de uso turístico: aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, viviendas unifamiliares aisladas u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros para su alojamiento turístico, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa.

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

- **¿Que está excluido de este Reglamento?**

a) Las casas rurales y los bloques o conjuntos de pisos, casas, villas, chalés o similares que ofrezcan, de manera profesional y habitual, mediante precio, alojamiento turístico, que se regirán por lo dispuesto en su normativa específica.

b) Los conjuntos formados por dos o más viviendas pertenecientes a un mismo titular que estén ubicadas en el mismo inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, que deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa reguladora de los apartamentos turísticos.



c) Los arrendamientos de fincas urbanas contemplados en los artículos 1 a 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.

- Las viviendas de uso turístico **deberán cumplir la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad**, deberán disponer, de un **certificado de idoneidad** y deberá existir en cada vivienda, en un lugar visible, **un cartel informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios**, redactado al menos en los idiomas castellano, francés e inglés.

- **Estarán compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio doble y baño.** El salón-comedor y la cocina podrán estar unificados en un único espacio. La cocina dispondrá, como mínimo, de dos fogones, frigorífico-congelador, horno o microondas y productos de limpieza. El baño dispondrá, como mínimo, de lavabo, ducha, inodoro y espejo.

- **Tendrán la consideración de estudios** aquellas viviendas de uso turístico en las que el dormitorio esté integrado en un salón-comedor- cocina y dispongan de un baño independiente.

- Las **dimensiones mínimas** de las estancias de la vivienda de uso turístico serán las siguientes:

Dormitorios dobles: 10 m² de superficie y 25 m³ de volumen.

Dormitorios individuales: 6 m² de superficie y 15 m³ de volumen.

Salón-comedor: 14 m² de superficie y 35 m³ de volumen.

Cocina: 6 m² de superficie y 15 m³ de volumen.

Salón-comedor-cocina: 18 m² de superficie y 45 m³ de volumen.

Baño: 3 m² de superficie y 6 m³ de volumen.

Estudios: 28 m² de superficie y 70 m³ de volumen.

- Deberán tener un **botiquín equipado** para la atención de primeros auxilios.



CIRCULAR 16/2023
3 de febrero de 2023



COLEGIO TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS
DE ARAGÓN

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

- 1 persona por habitación > 6 m².
- 2 personas por habitación > 10 m².
- 3 personas por habitación > 14 m².

- **Los titulares** de las viviendas de uso turístico **deberán facilitar a los turistas un número de teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias** sobre el uso de las mismas, así como deberán garantizar un servicio urgente de asistencia y mantenimiento de las viviendas. El teléfono de contacto, el servicio de asistencia y mantenimiento, así como la existencia de “Hojas de Reclamaciones” serán anunciados, al menos en los idiomas castellano, francés e inglés, de forma visible en el interior de la vivienda de uso turístico.

- **Los precios de las viviendas** de uso turístico **serán libres, y deberán ser expresados en sus cuantías máximas** y con **inclusión de toda carga, tributo o gravamen, así como de los descuentos** aplicables en su caso y de los eventuales suplementos o incrementos.

- **Las viviendas de uso turístico deberán estar identificadas mediante la colocación en el exterior de las mismas de un pictograma con las siglas “VUT” y el número de signatura correspondiente a su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón, de acuerdo con las características que se detallan en el anexo de este Reglamento.**

- Prohibiciones a los turistas

a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, sin autorización escrita del titular de la vivienda de uso turístico.

b) Alojarse un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad máxima fijada para la vivienda de uso turístico.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en la vivienda de uso turístico o destinarla a fines distintos de aquellos para los que se contrató.



CIRCULAR 16/2023
3 de febrero de 2023



COLEGIO TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS
DE ARAGÓN

d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

e) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impida el normal descanso de otros usuarios del inmueble, de conformidad con lo prevenido en las ordenanzas municipales de aplicación.

f) Introducir animales contra la prohibición del titular de la vivienda de uso turístico, salvo que se trate de perros guía de asistencia para personas que padezcan alguna discapacidad visual.

g) Introducir aparatos o mecanismos que alteren sensiblemente el consumo medio de agua y energía.

PROCEDIMIENTO DE INICIO Y EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD

- El artículo 15 hace referencia a la Declaración responsable.

1. Con carácter previo al inicio de la apertura, modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico, **el titular de la misma o su representante deberá formular una declaración responsable dirigida al órgano competente del departamento responsable en materia de turismo**, de conformidad con lo dispuesto al respecto en la legislación turística de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. La declaración responsable **contendrá, como mínimo, lo siguiente:**

- a) Los **datos de la vivienda y su capacidad** legal máxima.
- b) Los **datos del titular de la vivienda** de uso turístico.
- c) El **número de teléfono** para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.

d) **Declaración responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad** para su uso residencial como vivienda, **así como sobre potabilidad y depuración de agua y evacuación de residuales.**



e) **Declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso** con el planeamiento urbanístico del municipio o, en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trata.

f) **En el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios o los acuerdos de la junta de propietarios no limitan o condicionan el uso la vivienda impidiendo el ejercicio de la actividad turística.**

3. Tras la formulación de la declaración responsable, el órgano competente del departamento responsable en materia de turismo solicitará al ayuntamiento correspondiente informe, con carácter preceptivo y vinculante, cuyo plazo de emisión será de diez días, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.1 de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa, o norma que lo sustituya, acerca de los siguientes extremos:

a) Si la vivienda de uso turístico tiene carácter residencial y es conforme con la normativa municipal sobre edificación.

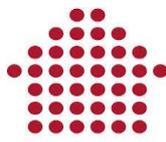
b) Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal y cumple con las condiciones específicas que, en su caso, sean de aplicación.

c) Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con las directrices de ordenación territorial que resulten de aplicación.

4. Una vez formulada la declaración responsable y en un plazo no superior a tres meses, tras las oportunas comprobaciones y a la vista, en su caso, del informe municipal referido en el apartado anterior, el órgano competente correspondiente procederá, según corresponda, a:

a) Inscribir el acto o hecho declarado en el Registro de Turismo de Aragón a efectos meramente informativos.

b) Prohibir el uso turístico de la vivienda en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable, sin que por ello se derive derecho alguno a indemnización.



c) Establecer motivadamente las condiciones en que pudiera tener lugar la actividad del establecimiento, y su correspondiente inscripción.

5. Transcurrido el plazo de tres meses sin haber efectuado las actuaciones comprendidas en las letras b) o c) del apartado 4, se inscribirá el acto o hecho declarado en el Registro de Turismo de Aragón a efectos meramente informativos.

6. Los actos de inscripción podrán ser modificados o revocados previa audiencia al interesado y con la debida motivación, cuando se incumplan o desaparezcan las circunstancias que dieron lugar a aquellos o sobrevinieran otras que, de haber existido, habrían justificado su denegación o, en su caso, oposición.

7. La formulación por medios electrónicos de la declaración responsable y cualquier otro trámite inherente a la misma se regirá por lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o norma que lo sustituya.

8. En todo lo no previsto en este artículo, se estará a lo dispuesto en la mencionada Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- El artículo 16. Hace referencia a **la documentación** que se exigirá al formular la declaración responsable al inicio de la actividad

a) **Documentación acreditativa de la personalidad física o jurídica** del titular de la vivienda de uso turístico.

b) Documento que incorpore **el título que acredite la disponibilidad del inmueble para vivienda de uso turístico.**

c) **Plano acotado, firmado por técnico competente,** de la vivienda de uso turístico.

d) **Certificado de idoneidad** para vivienda de uso turístico, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda.



CIRCULAR 16/2023
3 de febrero de 2023



COLEGIO TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS
DE ARAGÓN

e) **Documento que acredite la potabilidad y depuración del agua**, conforme a los requisitos establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, o norma que lo sustituya, **así como sobre evacuación de residuales**, en el caso de que los establecimientos no estén conectados a la red urbana de saneamiento y depuración de aguas.

- Se **inscribirán de oficio en el Registro de Turismo de Aragón** los siguientes actos:

a) Las **declaraciones responsables formuladas** conforme a lo dispuesto en el artículo 15.

b) **Cualquier modificación o reforma sustancial** que afecte a las condiciones en las que se inscribió la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Aragón.

c) **El cambio de la persona titular** de la vivienda de uso turístico.

d) **El cese de la actividad**.

- El **número de signatura correspondiente a la inscripción** de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Aragón **deberá figurar obligatoriamente en toda su publicidad y, en particular, en las acciones de promoción y comercialización** a través de canales de oferta turística.

- Las **infracciones cometidas** contra lo dispuesto en este Reglamento **darán lugar a las correspondientes sanciones administrativas** y, en su caso, **a la adopción de medidas accesorias, de conformidad con lo dispuesto en los capítulos III y IV del título sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón**.



CIRCULAR 16/2023
3 de febrero de 2023



COLEGIO TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS
DE ARAGÓN

- **Serán responsables de las infracciones administrativas** a la normativa turística **los titulares de las viviendas de uso turístico, así como los canales de comercialización o promoción de la oferta turística que desatiendan los requerimientos** efectuados por las administraciones públicas con competencia en materia de turismo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.1 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

Saludos

