

## **DECRETO 80/2015, de 5 de MAYO, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.**

El Estatuto de Autonomía de Aragón, reformado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril (BOA y BOE de 23 de abril), en su artículo 71, regla 51.<sup>a</sup>, atribuye a la Comunidad Autónoma de Aragón la competencia exclusiva en materia de turismo, que comprende la ordenación y promoción del sector, su fomento, la regulación y la clasificación de las empresas y establecimientos turísticos.

En el ámbito de esta competencia exclusiva y en el ejercicio de la potestad legislativa, se procedió a la refundición de la legislación en materia de turismo y por Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón (BOA de 11 de abril), se aprobó el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

Con posterioridad, las Cortes Generales aprobaron la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOE de 5 de junio), que en su artículo primero, apartado dos, añadía una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la que queda excluida del ámbito de aplicación de esta Ley:

*“e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.*

La remisión al Legislador sectorial competente en materia de turismo, en el caso de Aragón se sustanció mediante la aprobación por parte de las Cortes de Aragón de la Ley 2/2014, de 23 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA de 25 de enero), en cuyo artículo 28 se procedió a la modificación del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, en el sentido de incorporar una nueva categoría de establecimiento turístico denominado vivienda de uso turístico.

El nuevo artículo 40 bis del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón establece que “tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa, de acuerdo con los límites y características que se determinen reglamentariamente”.

El mismo precepto señala que las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo y no se permitirá la cesión por estancias, al tiempo que precisa que el cumplimiento en dichas viviendas de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el correspondiente a los edificios de uso privado.

Es objeto, pues, de este Decreto dar cumplimiento a la disposición legal antes citada y establecer los límites y características de la nueva modalidad de establecimiento turístico denominado vivienda de uso turístico. Para su redacción han sido tenidos en cuenta los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y

eficacia, tal como se previene en el artículo 4 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (BOE de 5 de marzo).

El Decreto está compuesto por un artículo único y dos disposiciones finales.

El artículo único se dedica a la aprobación del Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, cuyo texto se inserta a continuación de las disposiciones finales de este Decreto.

El Reglamento consta, a su vez, de cuatro Capítulos y una disposición adicional.

El Capítulo I, referido a las disposiciones generales, se ocupa del objeto y ámbito de aplicación del Reglamento, de las definiciones aplicables al mismo, así como de las características de la cesión de uso de las viviendas y los derechos y deberes inherentes a los titulares y clientes de las mismas. Especial relevancia se otorga a la definición de los canales de oferta turística, entendiendo por tales las agencias de viajes; centrales de reserva; otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; así como la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas.

El Capítulo II se ocupa del cumplimiento de la normativa de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por parte de las viviendas de uso turístico, así como de las condiciones de uso y disfrute de dichas viviendas. A través de estos preceptos se pretende garantizar al máximo las condiciones de prestación del servicio de alojamiento turístico en adecuadas condiciones de seguridad y calidad. También se presta atención a la gestión de las consultas por parte de los clientes y al mantenimiento de las viviendas, así como al régimen de prohibiciones en el uso de las mismas. En cuanto al régimen de precios y reservas se remite a lo establecido en el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón y normativa reglamentaria de desarrollo.

El Capítulo III establece el procedimiento de inicio y de ejercicio de la actividad, conforme al régimen de declaración responsable establecido con carácter general para la mayoría de establecimientos turísticos por parte del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

El Capítulo IV está encomendado a las previsiones en materia de régimen sancionador, de conformidad con lo dispuesto en el Título Sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

Finalmente, la disposición adicional única especifica que los propietarios y, en su caso, gestores de las viviendas de uso turístico que se desarrollen en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir en todo momento con lo prescrito en la Ley sobre Propiedad Horizontal y en su normativa de desarrollo.

La Orden del Consejero de Economía y Empleo del Gobierno de Aragón de 28 de enero de 2014, relativa al inicio del procedimiento de elaboración de este Decreto, acordó dar audiencia a las asociaciones representativas de intereses colectivos relacionados con la materia a reglamentar, así como someter el proyecto de reglamento al trámite de información pública. A la vista de los informes del Consejo del Turismo de Aragón de fecha 18 de marzo de 2014, de la Dirección General de Turismo de fecha 24 de octubre de 2014; y de

la Secretaría General Técnica del Departamento de Hacienda y Administración Pública de fecha 17 de noviembre de 2014, la Secretaría General del Departamento de Economía y Empleo, mediante informe de fecha 13 de enero de 2015, dio oportuna contestación a las alegaciones efectuadas y otorgó una redacción al texto del proyecto de Decreto acorde con las observaciones y sugerencias aceptadas. Posteriormente, ha sido oída la Dirección General de los Servicios Jurídicos del Gobierno de Aragón, que se pronunció a través del Informe Jurídico nº. 18/2015, fechado el 27 de enero de 2015.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Economía y Empleo, de acuerdo con el Dictamen del Consejo Consultivo de Aragón n.º 57/2015, de 14 de abril de 2015, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión de 5 de mayo de 2015,

#### DISPONGO:

##### *Artículo único. Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón cuyo texto se inserta a continuación de las disposiciones finales de este Decreto.

##### *Disposición final primera. Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de turismo para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto y del Reglamento por él aprobado.

##### *Disposición final segunda. Entrada en vigor.*

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

## REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ARAGÓN

### CAPÍTULO I

#### **Disposiciones generales**

##### *Artículo 1. Objeto.*

Este Reglamento tiene por objeto la regulación de las viviendas de uso turístico en Aragón.

##### *Artículo 2. Definiciones.*

A los efectos de este Reglamento, se entiende por:

- a) 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.

- b) Canales de oferta turística: las agencias de viajes; centrales de reserva; otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; así como la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas.
- c) Cesión temporal: toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a un mes por usuario.

#### Artículo 3. *Cesión de uso.*

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

#### Artículo 4. *Ámbito de aplicación.*

1. Quedan sujetas a este Reglamento las viviendas de uso turístico establecidas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación 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 propietario o explotadas por un mismo gestor que estén ubicadas en el mismo inmueble, que deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa reguladora de los apartamentos turísticos.
- c) Los arrendamientos de fincas urbanas contemplados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.

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

#### Artículo 5. *Derechos y deberes.*

Los derechos y deberes de los titulares y los clientes de las viviendas de uso turístico son los contemplados en los Capítulos II y III del Título Tercero del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón.

## CAPÍTULO II

### **Características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico**

#### Artículo 6. *Habitabilidad y seguridad.*

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

2. Existirá 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 e inglés.

*Artículo 7. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.*

El cumplimiento por parte de las viviendas de uso turístico de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el correspondiente a los edificios de uso privado.

*Artículo 8. Capacidad.*

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

- 1 persona por habitación  $\geq 6$  m<sup>2</sup>.
- 2 personas por habitación  $\geq 10$  m<sup>2</sup>.
- 3 personas por habitación  $\geq 14$  m<sup>2</sup>.

*Artículo 9. Uso y disfrute de las viviendas.*

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

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

*Artículo 10. Atención de consultas y mantenimiento de las viviendas.*

Los propietarios o gestores de las viviendas de uso turístico deberán facilitar a los clientes un número de teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias sobre el uso de las mismas, así como deberán garantizar un servicio urgente de asistencia y mantenimiento de las viviendas. El teléfono de contacto y el servicio de asistencia y mantenimiento serán anunciados, al menos en los idiomas castellano e inglés, de forma visible en el interior de la vivienda de uso turístico.

*Artículo 11. Precios y reservas.*

1. 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.

2. Los precios de las viviendas de uso turístico deberán ser comunicados o exhibidos al público en lugar visible y de modo legible en la propia vivienda y en la publicidad relativa a la misma.

3. Serán de aplicación a las viviendas de uso turístico las disposiciones comunes relativas a notificación de precios, reservas, mantenimiento del precio pactado y facturación contenidas en el Decreto 193/1994, de 20 de septiembre, de la Diputación General de Aragón, sobre régimen de precios, reservas y

servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico, o normativa que las sustituya.

#### Artículo 12. *Prohibiciones.*

1. Queda prohibido, en todo caso, a los clientes:

- a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, sin autorización escrita del propietario o gestor de la vivienda de uso turístico.
- b) Alojar 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.
- 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 propietario o gestor 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.

2. El incumplimiento de estas normas facultará a los propietarios o gestores de las viviendas de uso turístico para solicitar la resolución del contrato y para efectuar un requerimiento de abandono de la vivienda a sus infractores.

3. Estas prohibiciones deberán ser anunciadas de forma visible en una zona de fácil lectura dentro de la vivienda de uso turístico y puestas en conocimiento de los clientes al menos en los idiomas castellano e inglés.

#### Artículo 13. *Identificación de las viviendas de uso turístico.*

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, según pictograma cuyas características se detallan en el anexo de este Reglamento.

### CAPÍTULO III

#### **Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad**

#### Artículo 14. *Declaración responsable.*

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

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

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

4. Una vez formalizada la declaración responsable y en un plazo no superior a tres meses, tras las oportunas comprobaciones, el Servicio Provincial correspondiente podrá, en su caso:

- 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.

#### Artículo 15. *Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón.*

1. Se crea en el Registro de Turismo de Aragón la sección “Viviendas de uso turístico”, en la que se inscribirán de oficio los siguientes actos:

- a) Las declaraciones responsables formalizadas conforme a lo dispuesto en el artículo 14.
  - 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 propietaria o, en su caso, de la persona gestora de la vivienda de uso turístico.
  - d) El cese de la actividad.
2. 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.

#### **CAPÍTULO IV** **Régimen sancionador**

*Artículo 16. Infracciones, sanciones, medidas accesorias y responsables.*

1. 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.

2. Serán responsables de las infracciones administrativas a la normativa turística los propietarios y, en su caso, los gestores de las viviendas de uso turístico, así como los canales de comercialización o promoción de la oferta turística que desatiendan los requerimientos efectuados por las Administraciones públicas con competencia en materia de turismo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85, apartado 1, letra d), del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

*Artículo 17. Tramitación de los procedimientos sancionadores.*

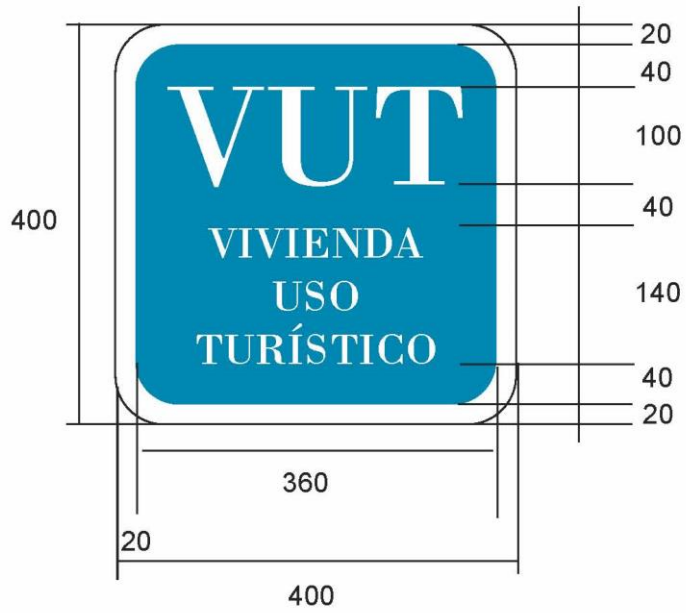
La tramitación de los procedimientos sancionadores se realizará conforme a lo dispuesto en el Capítulo V del Título Sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, en el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón, y de acuerdo con la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

*Disposición adicional única. Cumplimiento de la legislación en materia de propiedad horizontal.*

Los propietarios y, en su caso, los gestores de las viviendas de uso turístico que se desarrollen en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir en todo momento con lo prescrito en la Ley sobre Propiedad Horizontal y en su normativa de desarrollo.



ANEXO  
**Identificación de las viviendas de uso turístico**  
 (Artículo 13)



\*Dimensiones en milímetros

