



QUÉ HAY QUE SABER SOBRE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT)

La Administración turística de la Generalidad de Cataluña y el Consejo de Colegios de Administradores de Fincas de Cataluña han firmado, en fecha 19 de octubre de 2015, un protocolo que tiene por objeto colaborar en el cumplimiento de la normativa turística en materia de las VUT.

1) ¿Qué es una vivienda de uso turístico?

Es aquella vivienda que es cedida por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma **reiterada** (dos o más veces dentro del período de un año) y a cambio de contraprestación económica, por un período de tiempo **continuo igual o inferior a 31 días**.

2) ¿Qué condiciones tiene que tener la vivienda para poder ser destinada al uso turístico?

La vivienda se tiene que ceder entera (no se puede ceder por estancias), y tiene que cumplir las condiciones siguientes:

- Disponer de **cédula de habitabilidad** y satisfacer en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas en general.
- No puede ser ocupada con más plazas que las indicadas en la cédula.
- Tiene que estar suficientemente amueblada y dotada de los aparatos y utensilios necesarios para su ocupación inmediata, y en perfecto estado de higiene.

3) ¿Qué obligaciones tiene el propietario de una vivienda de uso turístico?

- Facilitar a los usuarios y vecinos el teléfono de atención inmediata de consultas e incidencias.
- Garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.
- Informar a la Dirección General de la Policía sobre la estancia de las personas que se alojen en la misma.
- Recaudar el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET).

4) ¿Qué se tiene que hacer para legalizar una vivienda de uso turístico?

Antes de iniciar la actividad, hay que presentar, ante el ayuntamiento del municipio donde esté ubicada la vivienda, una **comunicación previa de inicio de actividad** debidamente formalizada por el propietario, o por la persona física o jurídica gestora, en su caso.

El ayuntamiento tiene que dar traslado de la comunicación de inicio de actividad al **Registro de Turismo de Cataluña (RTC)** de la Generalidad, que procederá a su inscripción. Desde este momento, la vivienda dispondrá de un **número de inscripción** que indica que el ejercicio de la actividad se está desarrollando de forma legal. Este número tiene que constar en todo tipo de publicidad donde se anuncie la vivienda, como garantía de su legalidad.

El destino de una vivienda para el uso turístico no es posible si está prohibido por el ordenamiento de usos del sector del municipio donde se encuentre o bien por los estatutos de la comunidad, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

5) ¿Qué pasa si no se regulariza el uso turístico de la vivienda?

Si no se regulariza el uso turístico de la vivienda, por el procedimiento mencionado, el ejercicio de la actividad tiene la consideración de ilegal, por lo cual el propietario puede ser **sancionado con multas** que oscilan entre los 3.000, 30.000 y 600.000 euros, dependiendo de si las infracciones son leves, graves o muy graves.

El propietario y la persona gestora de la vivienda, son **responsables solidarios** de las infracciones e incumplimientos de las obligaciones establecidas en la normativa sectorial turística y en la de vivienda.

6) ¿Cómo se tiene que actuar ante la sospecha de una posible vivienda de uso turístico ilegal en la finca?

Se tiene que informar al Administrador de la Finca, el cual formalizará la denuncia correspondiente una vez haya comprobado, previamente, que la vivienda no consta inscrita en el Registro de Turismo de Cataluña y no cuenta con la habilitación municipal correspondiente. La denuncia se dirige a la Dirección General de Turismo.