

## Nota informativa sobre el Decreto 31/2024, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía

### Resumen

El pasado 2 de febrero, entró en vigor el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Esta nota aborda las actualizaciones legislativas de este decreto.

En un contexto normativo en el que el Estatuto de Autonomía de Andalucía atribuye a la Comunidad Autónoma como competencias exclusivas la ordenación del sector turístico y su regulación, la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte ha aprobado un nuevo decreto que **tiene como finalidad armonizar, profesionalizar e impulsar el sector turístico como elemento económico-estratégico de Andalucía**, en todo aquello relacionado con las viviendas de uso turístico.

El nuevo decreto establece, principalmente, las novedades legislativas siguientes:

- Adopción de herramientas para que los Ayuntamientos, a través de sus Gerencias de Urbanismo, puedan establecer **"limitaciones proporcionadas" respecto al número máximo de viviendas de uso turístico, en aras del interés general**.
  - El nuevo decreto "sigue el criterio marcado por el Tribunal Supremo" para habilitar a los Ayuntamientos a "establecer, en su caso, las limitaciones oportunas a la ubicación de este tipo de actividad en el ejercicio de sus competencias urbanísticas" siempre teniendo en cuenta el "interés general" por criterios de "imperiosa necesidad" al tratarse de una regulación del derecho a la libre empresa.
  - Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación por parte de los Ayuntamientos.
- **Fortalecimiento de la figura legal de las "empresas explotadoras de viviendas de uso turístico"**, con el objetivo de profesionalizar la actividad, facilitar las relaciones con la administración y garantizar los derechos y deberes de los viajeros.
  - Del texto se extrae que se considerarán empresas explotadoras aquellas personas físicas o jurídicas que sean cesionarias de la administración y gestión de una o más viviendas de uso turístico, con independencia del título habilitante para ello, debiendo figurar como titulares de la explotación en la declaración responsable que se deberá de otorgar a tal efecto.

# Nota informativa

---

- Así, se presumirá que estas serán, en todo caso, aquellas cuyo objeto de actividad sea la administración y gestión del alojamiento cuando se desarrollen los principales servicios inherentes al hospedaje y, en particular, cuando se realicen las tareas de entrega de llaves, recepción de huéspedes, atención durante la estancia, conservación y mantenimiento de las instalaciones y enseres de la unidad de alojamiento, limpieza a la entrada y salida o facturación.
- **Actualización de los requisitos y exigencias de habitabilidad, acondicionamiento o servicios comunes**, “en aras de una mayor calidad en la prestación de servicio y protección de los derechos de personas usuarias”, como son los de superficie máxima por persona, los utensilios de cocina, número de baños o climatización, entre otros.
- Regulación de las **especialidades y las características de los distintos tipos alojamientos turísticos**, estableciendo diferencias en la definición y requisitos entre las viviendas de uso turístico y los conjuntos o complejos turísticos.

De tal manera, “se entiende por **viviendas de uso turístico** aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.”

En cambio, la principal diferencia entre los apartamentos turísticos y los complejos turísticos radica en su estructura física y organización:

- **Establecimientos de apartamentos turísticos:** Están integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la parte total o independiente de un edificio, con entrada propia y, en su caso, uso exclusivo de ascensores y escaleras.

Pueden adoptar la denominación de "edificio de apartamentos turísticos" o "complejo de apartamentos turísticos" en el caso de edificios múltiples que estén destinados a la prestación de servicios de alojamiento turístico.

- **Complejos Turísticos:** Están integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o conjunto de inmuebles contiguos o no contiguos, ocupando sólo una parte de los mismos, y destinados a la prestación de servicios de alojamiento turístico.

Pueden estar ubicados en un único inmueble o en un grupo de inmuebles dentro de una misma urbanización o zona residencial con instalaciones o servicios comunes.

Por tanto, la principal distinción radica en la forma en que se organizan e integran las unidades de alojamiento dentro de un inmueble o edificio.

Por último, el decreto incluye modificaciones para que los hoteles y hoteles-apartamentos puedan ofrecer en el edificio servicios complementarios a las personas usuarias del establecimiento, incluso prestados por personas o entidades distintas del titular de la explotación del alojamiento turístico, siempre que reúnan determinados requisitos, sin resultar afectado el principio de unidad de explotación.

# Nota informativa

---

En definitiva, la entrada en vigor de esta norma impactará en la regularización del mercado del alojamiento turístico, la protección de derechos y obligaciones, la seguridad jurídica, la transparencia y el cumplimiento normativo en este sector, por lo que los actores del mismo, y aquellos que tengan interés en penetrar en él, deberán tener muy en cuenta este decreto; que, sin duda, cambia notablemente el panorama de los alojamientos turísticos en Andalucía.

## ¿Tiene alguna consulta?

Desde el Área de Derecho Mercantil trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

## Contacto:

**Juan Pedro Dueñas**

Socio del Área de Derecho Mercantil

[jpdueñas@rcd.legal](mailto:jpdueñas@rcd.legal)

[www.rcd.legal](http://www.rcd.legal)