

I. DISPOSICIONES GENERALES

Presidencia de la Generalitat

DECRETO LEY 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico.

PREÁMBULO

I

La Generalitat, en virtud del artículo 49.1. 12ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, tiene competencia exclusiva en materia de turismo, que comprende la promoción y ordenación turística en su ámbito territorial. En el ámbito de esta competencia y en el ejercicio de la potestad legislativa, se aprobó la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana que regula la actividad turística, entendida como la destinada a proporcionar servicios de alojamiento, restauración, intermediación, información, asistencia, entretenimiento y disfrute de recursos y productos turísticos de la Comunitat Valenciana. La ley regula los alojamientos turísticos, contemplando una clasificación de la oferta y estableciendo una serie de obligaciones dirigidas a garantizar su calidad, accesibilidad, sostenibilidad, integración paisajista y seguridad.

El Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, por una parte, desarrolló la Ley y, por otra, unificó en una norma la dispersión de decretos que regulaban las modalidades de alojamiento, facilitando así el acceso a las personas usuarias y agentes del sector al régimen administrativo aplicable a cada una de dichas modalidades. En su capítulo III define y regula las viviendas de uso turístico (VUT).

La situación de los municipios y la necesidad de establecer un marco claro y diferenciado de las viviendas de uso turístico plantea la necesidad urgente de una modificación de la regulación específica de este tipo de viviendas para dotarlas de una seguridad jurídica tanto a las personas usuarias como a las entidades locales, a los propietarios y empresas gestoras y a los titulares de dichas viviendas, que se ven afectada por la regulación que se realice.

Debe considerarse igualmente en el marco regulatorio de esta tipología turística, la reciente publicación del Reglamento de la Unión Europea (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024 sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración que establece un conjunto único de reglas de información para las plataformas y facilita los procedimientos de registro para los anfitriones, dando respuesta a uno de los principales retos en este ámbito, la información fiable sobre estos servicios. Su entrada en vigor permitirá mejorar el acceso por parte de las autoridades a datos relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y la calidad de esos datos, lo que, a su vez, debe permitir a las autoridades diseñar y ejecutar políticas sobre dichos servicios de manera eficaz.

II

El turismo es un sector estratégico en la Comunitat Valenciana, con cifras que han alcanzado el 16 % del Producto Interior Bruto en 2023, siendo la comunidad autónoma que está liderando el crecimiento de ingresos turísticos en 2024. Esta importancia cuantitativa y cualitativa justifican la enorme importancia de atender a su desarrollo ordenado, por su directa afectación al resto de sectores económicos y por sus relevantes repercusiones en el ámbito social, laboral y medioambiental.

El inicio de 2024 ha sido testigo de un nuevo crecimiento del turismo, de una tendencia positiva tras la pandemia, y de un aumento de las pernoctaciones y de las viviendas de uso turístico, en los principales destinos turísticos españoles (el aumento de plazas en las 25 principales ciudades es del 19,7 %, alcanzando las 376.000 plazas) superando los niveles previos a la pandemia.

Debe destacarse el aumento exponencial del número de viviendas de uso turístico según el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana que supera la cifra de 100.000 (julio 2024) lo que ha supuesto un incremento del 160,40 % (periodo 2015-2023), cifras que en 2024 revelan incrementos muy significativos en tan corto espacio de tiempo, ya que se han inscrito en este periodo más de 9.000 viviendas de uso turístico.

A este contexto deben unirse las cifras récord de llegada de turistas extranjeros, de 10,4 millones en 2023 a la Comunitat Valenciana, así como la constante exposición mediática de las consecuencias del fenómeno, que obligan a la adopción de medidas urgentes que acoten los distintos intereses en juego.

El incremento de viviendas que operan con uso turístico de manera ilegal contribuye significativamente a la economía sumergida. Estas propiedades no declaradas no solo evaden impuestos y regulaciones, sino que también distorsionan el mercado inmobiliario, afectando al sector turístico en general que opera en el mercado siguiendo la normativa vigente. Es fundamental tomar medidas para regularizar esta situación y garantizar una competencia justa y transparente.

Además, el aumento de viviendas de uso turístico ilegales puede ocasionar conflictos de convivencia con los residentes locales. En este aspecto, también se hace necesario establecer una regulación urgente, clara y efectiva para proteger los derechos y la armonía de quienes habitan en estas zonas.

El reto del turismo hoy es combinar la maximización de su contribución económica con el bienestar de las sociedades locales de los destinos, adecuándolos a sus realidades turísticas actuales y futuras. Se trata de un desafío que requiere de la máxima prioridad política.

Atendiendo a los datos del fenómeno de las viviendas de uso turístico, se considera necesario adoptar medidas urgentes, con el objetivo de ordenar la actividad de las viviendas de uso turístico a través de medidas extraordinarias que equilibren la actividad con el resto del sector del alojamiento turístico, actuando para asegurar una oferta equilibrada, sostenible y de calidad.

En esta línea, el objetivo del Decreto Ley es modificar de manera urgente la normativa adaptándola a la demanda social y las nuevas realidades, sin acabar con una actividad económica esencial, como son las viviendas de uso turístico, evitando su rechazo, que está aumentando de manera considerable y dotando de mayor seguridad jurídica a propietarios, gestores, usuarios turísticos y ciudadanos.

Vistas las actuales moratorias y modificaciones de planeamiento que se están acordando, entendemos urgente establecer medidas que acompañen nuestro marco regulatorio con estas modificaciones urbanísticas.

III

De conformidad con el artículo 5 de la Ley 15/2018 la política turística debe sustentarse en el compromiso de sostenibilidad que supone entre otros la alineación de las estrategias con los objetivos de desarrollo sostenible y promoción del comportamiento socialmente responsable de los agentes turísticos, de los turistas y de la población. En consecuencia y atendiendo a los datos del fenómeno de las viviendas de uso turístico, se considera necesario adoptar medidas urgentes, con el objetivo de ordenar la actividad de las viviendas de uso turístico a través de medidas extraordinarias que equilibren la actividad con el resto del sector del alojamiento turístico, actuando para asegurar una oferta equilibrada, sostenible y de calidad.

En esta línea, el objetivo del Decreto Ley es ordenar la actividad de las viviendas de uso turístico actualizando su normativa reguladora, adaptándola a las nuevas realidades, en la búsqueda de la sostenibilidad turística en sus vertientes

económica, social y medioambiental, y dotar de mayor seguridad jurídica a propietarios, gestores, usuarios turísticos y ciudadanos.

Debiendo considerarse que una de las mayores dificultades para acotar las externalidades negativas de este fenómeno es el complejo entramado competencial que exige tomar en consideración y ponderar la normativa del resto de administraciones que ejercen competencias concurrentes, debiendo destacarse especialmente por su relevancia en esta materia, las potestades de urbanísticas de planeamiento de los ayuntamientos para determinar su modelo de ciudad - que la reciente jurisprudencia ha enfatizado- y las prescripciones de la Directiva de Servicios que limita extraordinariamente la capacidad regulatoria en el ejercicio de competencias turísticas.

Por todo ello es necesario regular distintos aspectos: por un lado, se tiene que redefinir qué se considera vivienda de uso turístico, y ello con el fin de deslindar el uso turístico del de temporada y el residencial, evitando de esta forma que el arrendamiento de viviendas de uso turístico dé amparo a arrendamientos que no deben ser considerados como turísticos, sino que deben quedar regulados por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y excluyendo del régimen el arrendamiento por habitaciones. Por otro lado, se establece un plazo de vigencia de la inscripción en el Registro que permita una adaptación en una oferta en constante evolución.

Por otro, hay que llevar a cabo una modificación de la normativa actual que permita poner freno a la competencia desleal que ejercen aquellos que comercializan sus viviendas de forma ilegal, perjudicando de esa forma al sector turístico reglado y escapando del control que las autoridades competentes pueden llevar a cabo.

Finalmente, deben fijarse unas condiciones de diseño, calidad, seguridad y accesibilidad que doten a las viviendas puestas a disposición del turista de unos mínimos de calidad que garanticen unos estándares mínimos acordes con un turismo de calidad.

Todo ello debe venir acompañado de una revisión del procedimiento sancionador, una mayor precisión en los tipos infractores, así como la posibilidad de la delegación de la potestad sancionadora.

Asimismo, se contienen medidas de carácter técnico para aumentar la transparencia y calidad de los datos de las VUT, tales como una mayor precisión en la declaración responsable de inicio y en los requisitos exigidos. Otras medidas se encaminan a agilizar los procedimientos de modificación y baja, que permitirán depurar el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana para que cumpla su finalidad básica de servir de instrumento de conocimiento del sector turístico y de información para el ejercicio de las potestades administrativas que ostenta la administración turística, de forma que facilite las actividades de ordenación, inspección, control, verificación, programación y planificación a ella atribuidas, así como el suministro de información a las personas o entidades interesadas.

Debe considerarse que esta regulación no afecta al alojamiento en bloques y conjuntos de apartamentos turísticos que tiene su regulación específica en otros apartados de la normativa, pero sí afecta directamente al relevante sector profesional de las empresas gestoras de viviendas de uso turístico, agente clave en la comercialización en nuestra comunidad autónoma.

IV

En relación con la regulación de las viviendas de uso turístico, como ya se ha explicado, el incremento de la oferta ilegal, su impacto tanto en la convivencia como en la economía, adquieren especial relevancia en la Comunitat Valenciana dada su importancia como destino turístico. Se trata, además, de una actuación en línea con las moratorias que están aprobando los ayuntamientos con una necesidad más urgente de abordar las problemáticas puntuales de gentrificación y turistificación, así como con las recientes iniciativas legislativas de otras comunidades autónomas.

Los motivos que acaban de exponerse demuestran que los argumentos justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma que no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al



derecho electoral general y que a la vista de lo expuesto concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad establecidas en el artículo 44.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana como presupuesto habilitante para recurrir al instrumento jurídico del decreto ley.

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha respaldado la aprobación de disposiciones de carácter socioeconómico mediante el instrumento normativo del real decreto ley en aquellos casos en los que se aprecie una motivación explícita y razonada de la necesidad y urgencia de la medida.

La necesidad de la norma se ha afirmado en los casos de coyunturas económicas problemáticas que exigen una rápida respuesta. Asimismo, la urgencia se ha aceptado cuando la dilación en el tiempo de la adopción de la medida de que se trate podría generar algún perjuicio.

Asimismo, es preciso contemplar que corresponde al Consell, en este tipo de normas, la realización de un juicio político o de oportunidad sobre la coyuntura y la motivación de la norma.

En el presente caso hay una doble motivación en primer lugar para ordenar y precisar el marco regulatorio sin dilaciones evitando una oferta ilegal y evitando los perjuicios que supondría dilatar la implementación de medidas urgentes y en segundo lugar adoptando de forma inmediata estas medidas para evitar el enorme impacto fundamentalmente social y medioambiental provocado por las citadas circunstancias, minimizando al máximo los desequilibrios producidos.

Se requiere que las modificaciones introducidas en esta normativa entren en vigor con celeridad, para abordar las situaciones descritas anteriormente, lo cual no sería posible mediante el procedimiento legislativo ordinario o de urgencia, pues no se aprobarían en tiempo y forma y perderían la eficacia esperada.

Con el presente decreto ley se cumplen todas las exigencias plasmadas en la doctrina del Tribunal Constitucional, al explicitarse los motivos que llevan al Consell a promover medidas extraordinarias en materia de viviendas de uso turístico; y al existir una clara conexión entre la situación de urgencia y la medida concreta adoptada para subvenir a la misma.

Como se ha venido explicando, de no ser implementadas con carácter de urgencia las medidas, el fenómeno descontrolado de las viviendas ilegales y de la confusión creada en los ciudadanos seguirán generando externalidades negativas y perjuicios inmediatos al sector, a la ciudadanía y a la imagen turística de la Comunitat.

Por otra parte, es necesario ajustarse con carácter urgente a las exigencias del citado Reglamento UE que determina requisitos técnicos y de calidad de los datos. Es preciso depurar y agilizar al máximo los procesos relacionados con las anotaciones en el Registro en el plazo establecido con garantías y seguridad jurídica para poder intercambiar los datos exigidos; proceso que está directamente vinculado asimismo a la agilidad en la lucha contra la oferta ilegal y la puesta en marcha de las innovaciones en materia inspectora.

A la vista de lo anterior, se puede asegurar que existe una conexión directa entre la urgencia definida y las medidas concretas adoptadas, aprobación del decreto ley, teniendo en cuenta que el ámbito al que afecta requiere de una intervención inmediata. La regulación que se incorpora contribuirá a generar certeza a la ciudadanía y propiciará seguridad a todos los operadores jurídicos incluidos dentro de este relevante sector; seguridad jurídica que, como es sabido, constituye uno de los pilares fundamentales sobre los que se asienta el ordenamiento jurídico. Todas las razones expuestas justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma, existiendo además la necesaria conexión entre la situación de urgencia expuesta y la medida concreta adoptada.

V

Esta norma se articula sobre los principios de necesidad, eficacia, eficiencia, proporcionalidad, seguridad jurídica y transparencia previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. En virtud de los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, este decreto-ley se justifica por razones de interés general, ya que pretende proteger al conjunto



del sector productivo y evitar un impacto estructural sobre la sociedad. En cuanto al principio de transparencia, y dado que se trata de un decreto-ley promovido por razones de extraordinaria urgencia de carácter económico y social, se ha prescindido en su elaboración del trámite de consulta, audiencia e información pública, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133, apartado 4, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Todo ello sin perjuicio de que el texto normativo será remitido para su conocimiento al Consejo Valenciano del Turismo/Comisión intrusismo.

Con la finalidad de garantizar el principio de seguridad jurídica, este decreto ley es coherente con el ordenamiento jurídico nacional y de la Unión Europea.

En la tramitación del decreto ley, se ha seguido el procedimiento establecido y se han emitido los informes preceptivos, destacándose el de la Abogacía General de la Generalitat y el de la Conselleria de Hacienda, Economía y Administración Pública.

En su virtud, en ejercicio de la facultad concedida por el artículo 44.4 del Estatuto de Autonomía, y de conformidad con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, de acuerdo con las competencias atribuidas por el Decreto 10/2023, de 19 de julio, del president de la Generalitat, por el que se determinan el número y la denominación de las consellerias, y sus atribuciones a propuesta de la consellera de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, previa deliberación del Consell en su sesión de 2 de agosto de 2024:

DECRETO

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. El presente Decreto Ley tiene por objeto la modificación de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, y del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, en lo que afecta a la vivienda de uso turístico.

2. Estarán sujetas a lo dispuesto en este Decreto Ley las viviendas de uso turístico radicadas en el territorio de la Comunitat Valenciana. Igualmente quedarán sujetas, en lo que les sea de aplicación, las personas titulares, propietarias y usuarias de esas viviendas, así como el resto de las administraciones y entidades públicas que ostenten competencias concurrentes en la materia.

Artículo 2. Modificaciones de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana

1. Se da nueva redacción al apartado 19.1.b):

“b) Clasificar turísticamente sus establecimientos y disponer, cuando resulte preceptivo, de la habilitación o acreditación expresa necesaria para el ejercicio de la actividad turística que se pretenda desarrollar, así como, en el caso de las viviendas de uso turístico, hacer constar la exacta localización y el número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana en todo tipo de publicidad que se realice.”

2. Se introduce un artículo, el 64 bis, con la siguiente redacción:

“Artículo 64 bis. Sometimiento a otras normativas

Las viviendas de uso turístico y demás alojamientos turísticos estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil, sanitaria, urbanística y ambiental, emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Valenciana y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.

En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, y mediante el ejercicio de sus competencias de planeamiento urbanístico, podrán establecer limitaciones proporcionadas, en lo que respecta al número máximo de



viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación”.

3. Se modifica el artículo 65, que queda con la siguiente redacción:

“Artículo 65. Viviendas de uso turístico.

1. Son viviendas de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad.

Las viviendas de uso turístico se ceden al completo, no permitiéndose la cesión por habitaciones.

Además, de conformidad con la legislación catastral, y a los efectos de la identificación física y localización de los inmuebles en los que se desarrolla la actividad de alojamiento turístico, será preceptivo hacer constar, tanto en las declaraciones responsables que se realicen como en los contratos de cesión de las viviendas, la referencia catastral única e individualizada del inmueble.

El contenido mínimo del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico o documento equivalente se establecerá reglamentariamente.

2. En todo caso, se presumirá que existen fines turísticos, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble, aplicándose por tanto la normativa sectorial turística:

a) Cuando sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas de uso turístico.

b) Cuando sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares para este fin se presten o no servicios propios de la industria hotelera.

c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística o promoción, incluido Internet, u otros sistemas de nuevas tecnologías”.

3. De conformidad con el concepto de vivienda de uso turístico, no podrá considerarse como tales:

a) Las viviendas que sean arrendadas por un tiempo igual o superior a 11 días computados de forma continuada a un mismo arrendatario.

b) El arrendamiento turístico de habitaciones, que queda expresamente prohibido.

c) El alquiler de habitaciones de uso turístico en barcos, caravanas o similares, con excepción del marco regulatorio de los campings.

4. La inscripción de las viviendas de uso turístico en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana tendrá una validez de 5 años, con las excepciones expresamente reguladas en la presente Ley y en su decreto de desarrollo.

5. Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos de diseño, calidad, seguridad, accesibilidad, y equipamiento aplicables a este tipo de viviendas.

4. Se modifica el apartado 5 del artículo 77, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 77. Naturaleza e inscripción

5. La inscripción de las personas que ejerzan profesiones turísticas, de las empresas y de los establecimientos turísticos se practicará de oficio una vez recibida, en su caso, la comunicación o declaración responsable de inicio de actividad debidamente cumplimentada, en la cual quede constancia del cumplimiento de los requisitos que se determinen reglamentariamente para su inscripción. En el caso de viviendas de uso turístico se deberá disponer del informe o documento a que se refiere el artículo 65 de esta Ley, y de la identificación de la vivienda incluida la referencia catastral única e individualizada del inmueble.



5. Se modifica el apartado 3 del artículo 78, y se añade un nuevo apartado 4, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 78. Modificación y baja

3. Se procederá a la baja de la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana en los siguientes supuestos:

a) Declaración del cese de la actividad, por quién figure como titular en el Registro.

b) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación o declaración responsable

c) La modificación o desaparición de las circunstancias y requisitos que dieron lugar a la inscripción en el Registro.

d) Cuando no se haya iniciado la actividad o el servicio, transcurridos dos meses desde la presentación de la declaración responsable que sea preceptiva.

e) Certificación expedida por la administración competente de la resolución firme en vía administrativa que determine la carencia de las preceptivas autorizaciones o licencias para el ejercicio de la actividad, previa tramitación del expediente correspondiente

f) Cuando se constate por la inspección de turismo el cese de actividad turística durante más de 1 año.

g) En el caso de las viviendas de uso turístico, además de las anteriores, cuando no se hubiera comunicado la referencia catastral del inmueble prevista en la disposición transitoria segunda del Decreto 10/2021 antes del 31 de diciembre de 2024.

h) En el caso de viviendas de uso turístico, además de las anteriores, la falta de presentación de una nueva Declaración Responsable de renovación transcurrido el periodo de cinco años establecido para la validez de la inscripción, en la forma y plazos señalados reglamentariamente.

i) En el caso de viviendas de uso turístico, además de las anteriores, la certificación por parte del ayuntamiento correspondiente al domicilio de la vivienda de la resolución firme en vía administrativa de un expediente de restauración de la legalidad urbanística que ordene el cese de la actividad.

j) En el caso de viviendas de uso turístico, además de las anteriores cuando se constate que el alojamiento se está destinando en el periodo declarado como turístico al arrendamiento como vivienda o de temporada en los términos establecidos por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

4. La baja de la inscripción en el Registro de Turismo en los casos de las letras b), c), d), e), g), i) y j) del número anterior, se resolverá previa tramitación del oportuno expediente, en el que se dará trámite de audiencia a la persona interesada. Se podrá prescindir del trámite de audiencia en el caso de las letras a), en el caso de la letra f) cuando en el informe de inspección conste la voluntad de la persona titular y de la persona propietaria de no continuar inscrita en el Registro de Turismo y en el caso de la letra h) previa notificación al interesado del vencimiento del plazo.“

6. Se modifica el artículo 88, con la adición de un apartado 4, con la siguiente redacción:

“Artículo 88. Personas responsables.

4. Las personas propietarias de las viviendas de uso turístico tendrán una responsabilidad subsidiaria respecto de las infracciones en materia de oferta ilegal o actividad clandestina en aquellos casos en que, requeridos para que identifiquen las personas físicas o jurídicas titulares de la actividad turística correspondiente, no lo indiquen en el plazo señalado por el requerimiento.”

7. Se suprime el apartado 10 del artículo 91

“Artículo 91. Infracciones leves

10. Suprimido



8. Se modifica el apartado 16 del artículo 92, y se adicionan dos apartados 19 y el 20, con la siguiente redacción:

“Artículo 92. Infracciones graves.

11. Suprimido

16. El incumplimiento de la obligación a que se refiere la letra b del artículo 19.1 de dar publicidad en la comercialización a través de cualquier medio, y especialmente a través de los servicios de la sociedad de la información, de la exacta localización y del número de inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana.

19. La falta de comunicación de forma reglamentaria del cambio de titular.

20. La negativa de las personas propietarias de los establecimientos turísticos, incluidas las viviendas de uso turístico, a facilitar la identidad y datos de contacto de las personas titulares de la actividad turística, así como el contrato o título habilitante necesario para la realización de esa actividad, o cualquier otro documento oportuno a estos efectos.

9. Se modifica el artículo 93, con la adición de un apartado 6, con la siguiente redacción:

“Artículo 93. Infracciones muy graves

6. Ejercer, comercializar, ofrecer, prestar o hacer publicidad de alquiler turístico por habitaciones en viviendas de uso turístico registradas.

7. La sobreventa de plazas y el incumplimiento de las disposiciones relativas al régimen de reservas o de su cancelación, cuando no se facilite a la persona usuaria afectada alojamiento en las condiciones establecidas en el artículo 20.2 de esta ley.”

10. Se modifica el artículo 95, con la adición de un apartado 3, con la siguiente redacción:

“Artículo 95. Graduación de las sanciones

3. El número de viviendas de uso turístico explotadas por la persona titular o empresa gestora y el volumen de facturación, podrá determinar la imposición de sanciones correspondientes a infracciones de carácter superior o inferior, respectivamente.”

11. Se modifica el artículo 98, con la adición de un apartado segundo, con la siguiente redacción:

«Artículo 98. Órganos competentes.

2. De conformidad con lo preceptuado en la legislación reguladora del régimen local, la competencia para incoar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores por infracciones leves, graves y muy graves en materia de viviendas de uso turístico ubicadas en su ámbito territorial, así como, si procede, para la revisión en vía administrativa de los actos derivados de dichos procedimientos sancionadores, podrá ser objeto de delegación a los ayuntamientos que así lo soliciten y cumplan los requisitos generales exigibles en la citada legislación para obtener la delegación.”

Artículo 3. Modificación del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana

1. Se modifica el artículo 23, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 23. Contenido de la declaración responsable para las viviendas de uso turístico

La declaración responsable contendrá la identificación de la persona o entidad titular de la actividad, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, así mismo la identificación de la persona propietaria del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad titular de la actividad.

Además, debe contener los datos identificativos de la vivienda y el pronunciamiento expreso sobre los siguientes extremos:



a) Que ostenta la disponibilidad de la vivienda o viviendas para su dedicación al uso turístico y la documentación que lo acredita según el caso (escritura de propiedad del inmueble, contrato de arrendamiento, autorización para la gestión entre persona propietaria y empresa, u otro título válido a estos efectos).

b) Que la vivienda o viviendas disponen de los requisitos exigidos por la normativa para su inscripción en el Registro con la capacidad comunicada, y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad.

c) Que dispone del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente previsto en este reglamento.

d) Que la referencia catastral consignada es única e individualizada y responde a la realidad física, económica y jurídica actual del inmueble o que, en su defecto, se hace constar el código registral único del inmueble de forma provisional hasta la obtención, en menos de un año, de la referencia catastral única e individualizada correspondiente.

e) Que dispone de licencia de primera o segunda ocupación de la vivienda o del título habilitante equivalente previsto en el Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas, así como, en su caso, el título habilitante municipal exigible para su destino al uso de alojamiento turístico, cuando de conformidad con el planeamiento municipal el uso vivienda turística sea residencial. Excepcionalmente, en casos de imposibilidad acreditada, se admitirá informe municipal equivalente.

f) Que en la vivienda turística se cumplen las condiciones de diseño, calidad, accesibilidad y seguridad establecidas en el 49.2, 3 y 4 de este Decreto, y que dispone de las licencias, autorizaciones, títulos habilitantes o cualesquiera otros instrumentos de intervención urbanística, ambiental o de apertura municipales preceptivos para su destino al uso turístico, cuando de conformidad con el planeamiento municipal el uso vivienda turística sea considerado terciario.

g) Que dispone de un seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente para cubrir los daños y perjuicios que puedan provocarse en el desarrollo de la actividad en los términos previstos en el artículo 26 de este decreto.

h) Que la vivienda cuenta con las licencias, certificados o autorizaciones exigidas por otros departamentos o administraciones públicas, especialmente urbanísticas, ambientales, de propiedad horizontal, sanitarias y de apertura, en el caso de resultar exigibles, y que cumple con toda la normativa sectorial aplicable.

i) Si el establecimiento está ubicado en suelo no urbanizable común, que se ha obtenido la declaración de interés comunitario que atribuye el correspondiente uso y aprovechamiento turístico o, en su caso, que se ha tramitado su exención conforme a la legislación urbanística vigente.

j) Periodo de prestación de la actividad en la vivienda. Deberá declararse para cada vivienda el periodo de prestación de actividad, pudiendo comercializarse turísticamente únicamente en los periodos indicados.

k) Que cumple con las disposiciones legales relativas a las obligaciones fiscales, tributarias, de seguridad social y, en caso de tener personas empleadas a cargo, que se rigen por el convenio colectivo que resulta de aplicación, correspondientes a esta actividad económica.

l) Que dispone de certificación registral que acredita que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de ésta, oponible a terceros, determinan la imposibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, o que dispone de certificado expedido por la administración de la comunidad de propietarios en el mismo sentido.

m) Que se cumple con las obligaciones del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor o norma que lo sustituya.

n) En el caso de ostentar la especialidad rural, que cumple con las prescripciones previstas en el artículo 68 de este decreto.

o) Que dispone del certificado energético del inmueble.

p) En el caso de viviendas de uso turístico que se implanten en locales de uso terciario de edificaciones existentes, que se dispone de la memoria técnica descriptiva recogida en el artículo 49.3 de este decreto.



2. Se introduce un nuevo artículo, el 23 bis, con el siguiente contenido:

«Artículo 23 bis. Validez de la inscripción en el registro de turismo de las viviendas de uso turístico

1. La inscripción de las viviendas de uso turístico en el registro de turismo de la Comunitat Valenciana tendrá una validez de cinco años, con las excepciones establecidas en la Ley y en el presente decreto.

2. La declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad durante un plazo de cinco años desde su presentación y así deberá hacerse constar en la correspondiente inscripción.

Para renovar la inscripción por un nuevo periodo de cinco años y continuar con el ejercicio de la actividad, el titular de la actividad, con el permiso expreso del propietario, deberá presentar, en todo caso, dentro del mes anterior a la finalización de cada periodo, una nueva declaración responsable de renovación.

Deberá acompañarse a esta declaración responsable de renovación un nuevo informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, actualizado, o documento equivalente previsto en este reglamento.

La nueva declaración responsable de renovación incluirá expresamente que cumple con todos los requisitos legal y reglamentariamente vigentes en el momento de la renovación.

Para aquellas viviendas inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley, no será necesario incluir en esta declaración responsable de renovación, las certificaciones mencionadas en el apartado 1) del artículo 23.

Vencido el plazo establecido de 5 años sin que se haya presentado una nueva declaración responsable de renovación e informe municipal o documento equivalente en los casos que sea exigible, la vivienda se dará de baja en el Registro.

3. Cuando se produzca un cambio en la propiedad de una vivienda de uso turístico registrada, ya sea con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, como con posterioridad a la misma, será de aplicación tanto a la vivienda como a la nueva persona propietaria, el régimen y requisitos legal y reglamentariamente vigentes, debiéndose presentar una nueva declaración responsable, con la aportación del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable o documento equivalente.

3. Se deja sin contenido el apartado 3 del artículo 27.

4. Se modifica el artículo 30, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 30. Baja

1. Se procederá a la baja de la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, en los siguientes casos:

a) Declaración del cese de la actividad, por quién figure como titular en el Registro.

b) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación o declaración responsable

c) La modificación o desaparición de las circunstancias y requisitos que dieron lugar a la inscripción en el Registro.

d) Cuando no se haya iniciado la actividad o el servicio, transcurridos dos meses desde la presentación de la declaración responsable que sea preceptiva.

e) Certificación expedida por la administración competente de la resolución firme en vía administrativa que determine la carencia de las preceptivas autorizaciones o licencias para el ejercicio de la actividad, previa tramitación del expediente correspondiente.

f) Cuando se constate por la inspección de turismo el cese de actividad turística durante más de 1 año.

g) En el caso de las viviendas de uso turístico, cuando no se hubiera comunicado la referencia catastral prevista en la disposición transitoria segunda del Decreto 10/2021 antes del 31 de diciembre de 2024.

h) En el caso de viviendas de uso turístico, la falta de presentación de una nueva Declaración Responsable de renovación transcurrido el periodo de cinco años establecido para la validez de la inscripción, en la forma y plazos señalados en este decreto.



i) En el caso de viviendas de uso turístico, la certificación por parte del ayuntamiento correspondiente al domicilio de la vivienda de la resolución firme en vía administrativa de un expediente de restauración de la legalidad urbanística que ordene el cese de la actividad.

j) Cuando se constate que el alojamiento se está destinando en el periodo declarado como turístico al arrendamiento como vivienda o de temporada en los términos establecidos por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. La baja de la inscripción en el Registro de Turismo en los casos de las letras b), c), d), e), g), i) y j) del número anterior, se resolverá previa tramitación del oportuno expediente, en el que se dará trámite de audiencia a la persona interesada. Se podrá prescindir del trámite de audiencia en el caso de las letras a), en el caso de la letra f) cuando en el informe de inspección conste la voluntad de la persona titular y de la persona propietaria de no continuar inscrita en el Registro de Turismo y en el caso de la letra h) previa notificación al interesado del vencimiento del plazo.

5. Se modifica el apartado 2 del artículo 33, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 33. Publicidad de los establecimientos

2. La publicidad que se efectúe de las viviendas de uso turístico deberá incluir obligatoriamente su número de registro y su exacta localización.»

6. Se modifica el artículo 37, con la adición de un apartado, el 5, con la siguiente redacción:

«Artículo 37. Normas de régimen Interior

5. En el caso de las viviendas de uso turístico, se deberá disponer de un reglamento de normas de régimen interno en el que constarán, al menos, las normas de convivencia de la comunidad en que radique, las condiciones de uso de los servicios e instalaciones y el régimen de admisión de animales domésticos, para evitar alterar la normal convivencia o poner en riesgo la seguridad o integridad física del resto de la clientela. Este régimen será de obligado cumplimiento para las personas usuarias del alojamiento. A tal efecto, los propietarios de las viviendas de uso turístico o titular de la actividad deberán facilitar a los usuarios con carácter previo al alojamiento, un formulario informativo de dichas reglas que deberán ser aceptadas expresamente por estos últimos.

En caso de incumplimiento, el propietario o titular de la actividad requerirá al usuario para que cese en su inobservancia o, en caso de gravedad, para que abandone la vivienda. De no ser atendido dicho requerimiento, dará debido parte a la Policía o a la autoridad competente. En caso de desalojo el usuario perderá todos los importes abonados por su reserva, si así se ha hecho constar.»

7. Se modifica el artículo 47, quedando la siguiente redacción:

«Artículo 47. Definiciones

1. Se consideran viviendas de uso turístico las definidas como tales en el artículo 65 de la Ley 15/2018.

2. Se consideran empresas gestoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas de uso turístico, con independencia de su ubicación o no en un mismo edificio o complejo, y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo.

3. Cada una de las viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Turismo deberá asociarse a una referencia catastral única e individualizada que responda a la realidad física, económica y jurídica del inmueble o, en su defecto, si se está tramitando una alteración catastral, al código registral único del inmueble.

8. Se introduce un nuevo artículo, el 47 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 47 bis. Informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico

1. Las viviendas de uso turístico deberán contar con el informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, cuyo contenido mínimo contemplará los datos esenciales de identificación del inmueble, incluida la dirección completa, su referencia catastral única e individualizada o, en su defecto, el código registral único del inmueble, la clasificación del suelo, el uso urbanístico permitido y el sentido del informe.

Dicho informe, será emitido por el ayuntamiento en cuyo término municipal radique la vivienda a los solos efectos de que, el departamento de la Administración del Consell competente en materia de turismo tenga constancia de la compatibilidad urbanística para el uso turístico de la vivienda conforme al planeamiento urbanístico vigente que le sea de aplicación. En consecuencia, la emisión de este informe, aun si su sentido es favorable, no sustituye a cualesquiera otras licencias, autorizaciones, títulos habilitantes u otros instrumentos de intervención urbanística, ambiental o de apertura preceptivos para su destino al uso turístico.

2. A efectos turísticos, en lugar del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico, se podrá aportar un certificado favorable emitido por las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas (ECUV) , siempre que el planeamiento municipal esté zonificado y contenga previsiones sobre las viviendas de uso turístico.

Este certificado tendrá la misma validez y efectos que el citado informe y deberá reflejar idéntico contenido mínimo.

3. En el caso de que las viviendas que pretendan tener uso turístico estuvieran ubicadas en suelo no urbanizable, además del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico o documento equivalente, con carácter previo a su inscripción en el Registro, deberán obtener la declaración de interés comunitario que atribuya el correspondiente uso y aprovechamiento turístico o, en su caso, acreditar que se ha tramitado su exención, así como el correspondiente instrumento de intervención ambiental conforme a la legislación urbanística vigente, si procede.

9. Se modifica el artículo 49, que queda redactado como sigue:

«Artículo 49. Normas de diseño y calidad aplicables a las viviendas de uso turístico. Exigencias de seguridad y accesibilidad.

1. Cuando, de conformidad con el planeamiento municipal, las viviendas de uso turístico se implanten en edificaciones cuyo uso urbanístico principal sea residencial vivienda, cumplirán las normas de diseño y calidad vigentes en la Comunitat Valenciana exigibles para los edificios de vivienda. En este supuesto, sus titulares deberán disponer de la licencia de primera ocupación o posteriores o del título habilitante equivalente previsto en el Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas.

2. Las viviendas de uso turístico que se implanten en locales de uso terciario de edificaciones de nueva construcción cumplirán las normas de diseño y calidad vigentes en la Comunitat Valenciana exigibles para los edificios de vivienda. En estos supuestos, sus titulares deberán obtener cuantos títulos habilitantes urbanísticos y ambientales resulten preceptivos para el ejercicio de la actividad.

3. Las viviendas de uso turístico que se implanten en locales de uso terciario de edificaciones existentes, procedan o no de un cambio de uso, cumplirán las normas de diseño y calidad para los edificios de vivienda en lo referente a la relación entre los distintos espacios o recintos, dimensiones lineales, circulaciones horizontales y verticales, huecos de ventilación e iluminación, aparcamientos e iluminación y ventilación de las viviendas y el edificio. En estos supuestos, sus titulares deberán obtener cuantos títulos habilitantes urbanísticos y ambientales resulten preceptivos para el ejercicio de la actividad.

En este último caso y con objeto de facilitar la adaptación de dichos locales de uso terciario al uso turístico y garantizar asimismo la calidad de la oferta turística, cuando no sea posible cumplir en su integridad todas las exigencias señaladas anteriormente, se admitirá la aplicación de los criterios de flexibilidad siguientes:



a) En el apartado de dimensiones lineales, se admitirá el solapamiento de las figuras inscribibles para el mobiliario siempre y cuando no se impida su uso para las funciones previstas teniendo en cuenta la ocupación de la vivienda turística.

b) Cuando algún recinto no pueda cumplir íntegramente las condiciones de iluminación y/o ventilación natural exigidas, o el alojamiento turístico pretendido no disponga de las dimensiones de los patios de luces definidos en la normativa de diseño y calidad, se adoptarán medidas complementarias que garanticen el cumplimiento, como son, entre otras y sin ánimo exhaustivo:

1.º La creación cuando ello sea posible de patios de luces complementarios.

2.º La disposición de una mayor superficie de iluminación y ventilación al exterior, de la exigida por normativa, situada tanto en zonas comunes como de alojamiento.

3.º Iluminación y ventilación natural mediante fachadas translúcidas, ventanas de tejado, cúpulas de policarbonato, claraboyas, lucernarios en techos y tragaluces tubulares.

4.º Disposición de sistemas de ventilación forzada con o sin recuperación de calor integrado, que aportará un caudal suficiente de aire exterior y garantizará la extracción y expulsión del aire viciado, de modo que se cumplan las exigencias de calidad del aire interior establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

En tales casos, se certificará por un técnico competente que, ante la imposibilidad de poder cumplir en su totalidad con el requisito o requisitos exigidos en la normativa de diseño y calidad, se han implantado medidas o elementos complementarios que equilibran dicha carencia. Todo ello se hará constar en una memoria técnica descriptiva.

c) En el supuesto de locales en planta baja, si existen recintos que no pueden cumplir lo dispuesto anteriormente deberán independizarse de las viviendas turísticas resultantes, dejando constancia de ello en el Registro de la Propiedad. El acceso a estas zonas solo podrá habilitarse a través de elementos comunes del edificio.

4. La supervisión y el control del cumplimiento de las condiciones reseñadas en los apartados anteriores, así como de las exigencias de funcionalidad, accesibilidad, seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización reguladas en el código técnico de la edificación y demás normativa de aplicación, corresponderá a los Ayuntamientos en el seno de la tramitación de las licencias, autorizaciones, títulos habilitantes o instrumentos de intervención urbanística, ambiental o de apertura que en cada caso resulten preceptivos, bien directamente o bien a través de la intervención de entidades colaboradoras de la administración municipal.

5. Sin perjuicio de las condiciones indicadas en los apartados anteriores, las viviendas de uso turístico deberán cumplir los requisitos mínimos establecidos en el anexo III, cuya supervisión y control corresponde al departamento de la Administración del Consell competente en materia de turismo.

10. Se modifica el anexo III, que queda redactado como sigue:

ANEXO III

Requisitos mínimos exigibles a las viviendas de uso turístico

Sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 49 del presente reglamento, se aplicarán a las viviendas de uso turístico los siguientes requisitos mínimos:

1. ACCESOS Y COMUNICACIONES

– Plano de evacuación del edificio en la puerta de las viviendas o, en su defecto, instrucciones de emergencia en varios idiomas.

– Ascensor (a partir de número de plantas Planta Baja + 4) (1)

– Entrada de clientes, en el caso de viviendas situados en bajos.

– Teléfono de atención 24 horas.

(1) Se debe entender que planta baja+4 está exentos de ascensor.

2. INSTALACIONES Y SERVICIOS

- Tomas de corriente en todas las habitaciones con indicador de voltaje (1).
- Agua caliente.
- Plano de evacuación situado en la puerta de la vivienda.
- Listado de teléfonos de urgencia y de interés situado en lugar visible.
- Refrigeración (2) al menos en sala de estar-comedor o sala de estar-comedor-cocina.
- Calefacción (2) al menos en sala de estar-comedor o sala de estar-comedor-cocina.
- Conexión a internet, salvo que la vivienda se ubique en zona geográfica sin cobertura.
- Botiquín primeros auxilios.
- Información detallada del centro médico más próximo.
- Listado de teléfonos de urgencia y de interés.
- Servicio de recepción. Queda prohibida la entrega de llaves a través de cajetines ubicados en la vía pública.
- Servicio de limpieza (3)
- Cambio de lencería (3)
- Reparaciones y mantenimiento (3)

(1) El indicador de voltaje junto a las tomas de corriente podrá sustituirse por una indicación general de voltaje de todo el alojamiento, situado en lugar bien visible.

(2) Siempre con la posibilidad de conseguir una temperatura de conformidad con la legislación vigente en materia de ahorro energético.

(3) La prestación de los servicios de limpieza y de lavandería, cambio de lencería, reparaciones, mantenimiento y recogida de basura se regirá por lo establecido en el contrato celebrado para la ocupación de la unidad de alojamiento. La persona responsable de la prestación de estos servicios será la propietaria o titular de la actividad, debiendo canalizar las solicitudes de la clientela, pudiendo ofrecerlo por sí directamente o a través de terceros, sin que sea posible la mera indicación de un profesional o empresa que preste el servicio.

Las viviendas deberán entregarse en las debidas condiciones de limpieza y mantenimiento.

3. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS Y SUS ESTANCIAS:

Las dimensiones mínimas de las viviendas deberán sujetarse a las que establece la normativa correspondiente al uso residencial de las mismas.

4. DOTACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO:

En general, las viviendas estarán dotadas del mobiliario, la cubertería, el menaje, la lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad.

Todos los dormitorios estarán dotados de armario, dentro o fuera del mismo.

Las viviendas estarán dotadas de conexión a internet, salvo zonas sin cobertura, y de televisor.

La vivienda contendrá lavadora automática, salvo que se ubique en un bloque, o estructura análoga, que cuente con lavandería común que incluya lavadoras y secadoras a disposición de los clientes en el propio recinto.

La cocina estará dotada de, al menos, los siguientes elementos:

- Frigorífico
- Plancha eléctrica
- Horno/microondas
- Extractor de humos, campana, etc.

– Mínimo dos fogones eléctricos cuando la vivienda no exceda de 4 plazas. A partir de 5 plazas, deberá tener tres fogones o más.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Única. Informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico

Todas las referencias realizadas en la normativa turística al informe municipal de compatibilidad urbanística se entenderán realizadas al informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico, o documento equivalente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Normativa aplicable a los expedientes en tramitación

Los expedientes iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto-ley seguirán tramitándose de conformidad con lo dispuesto en la anterior normativa, salvo que voluntariamente se acojan a esta mediante declaración escrita a tal efecto.

Segunda. Normativa aplicable a los contratos vigentes

Aquellas viviendas de uso turístico que a la publicación de esta norma hayan sido reservadas o contratadas por un periodo igual o superior a 11 días, mantendrán el periodo de arrendamiento pactado hasta su finalización, momento a partir del cual, quedarán sujetas al periodo máximo de arrendamiento de 10 días computados de forma continuada a un mismo arrendatario, fijado en esta norma.

Tercera. Régimen transitorio de la validez de la inscripción

Aquellas viviendas de uso turístico que al momento de publicación de esta norma estén ya inscritas en el Registro de Turismo con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat, mantendrán la validez de la inscripción para el ejercicio de la actividad durante un plazo de 5 años contado a partir de la entrada en vigor de esta norma, transcurrido el cual, deberán presentar nueva declaración responsable de renovación con el contenido y requisitos establecidos en el artículo 23 bis de este decreto.

Aquellas viviendas inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat estarán únicamente obligadas a presentar la declaración responsable de renovación, si bien únicamente referida al cumplimiento de los requisitos mínimos del anexo III.

Cuarta. Plazo de adaptación de las viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana

Las viviendas de uso turístico en todo caso tendrán, desde la entrada en vigor de esta norma, un plazo de 5 años para adaptarse a los requisitos establecidos en el Anexo III.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones previstas en normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

Se modifica en punto 2 de la Disposición adicional cuarta del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, con la adición de una nueva letra, la e), con el siguiente contenido:

e) Emitir los informes de compatibilidad urbanística para uso turístico contemplados en la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, siempre y cuando el planeamiento municipal correspondiente esté zonificado e incluya previsiones sobre dichas viviendas”.

Segunda. Rango de las disposiciones reglamentarias modificadas

Las normas reglamentarias que son objeto de modificación por este Decreto-ley conservan su rango y naturaleza reglamentaria previa, lo que supone que podrán ser modificadas o derogadas a través de una norma posterior de igual o superior rango.

Tercera. Entrada en vigor

El presente Decreto-ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Ontinyent, 2 de agosto de 2024

Carlos Mazón Guixot
President de la Generalitat

Nuria Montes de Diego
Consellera de Innovación, Industria, Comercio y Turismo