

I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, RETO DEMOGRÁFICO, IGUALDAD Y TURISMO

DECRETO 4/2026, de 2 febrero, de primera modificación del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

Preámbulo

El turismo es un sector económico en constante evolución y transformación, que necesita una continua revisión y adaptación del marco normativo aplicable para potenciar su óptimo desarrollo y la protección de los recursos turísticos de que disponemos. Fruto de esta acomodación ha sido la reciente aprobación de la Ley del Principado de Asturias 6/2024, de 13 de noviembre, de cuarta modificación de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, para adaptar la regulación existente a los cambios normativos impulsados tanto a nivel europeo como estatal.

Con este fin se adaptó el procedimiento de inicio de actividades turísticas mediante declaración responsable a las Leyes del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y de Régimen Jurídico del Sector Público, recogiendo detalladamente el régimen de comprobación de las actividades turísticas en aplicación del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas, definiendo lo que se considera inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato o manifestación incluido en la declaración responsable de inicio de actividad o en documento que se incorpore o añada a aquella así como fijando, en caso de incumplimiento de un requisito esencial, un plazo de 6 meses a 4 años, en el que se puede imposibilitar el ejercicio de actividades turísticas con el mismo objeto.

A su vez, se incluyeron entre las obligaciones de las empresas turísticas, la contratación de un seguro profesional de responsabilidad civil u otras garantías, así como la inclusión, en toda actividad de comercialización de actividades turísticas, del número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias.

Finalmente, se actualiza y se incluyen con rango de ley, como modalidades de alojamiento turístico, las viviendas de uso turístico, que requieren un desarrollo reglamentario para fijar los requisitos, régimen de funcionamiento, criterios para la clasificación y distintivos así como los servicios turísticos de las mismas. En concreto, se establece como novedad, a los efectos de incumplimiento de requisitos esenciales para el caso de las viviendas de uso turístico, carecer de la certificación de la Junta de la Comunidad de Propietarios que acredite la posibilidad de comercialización turística de las viviendas; precepto que hay que poner en relación con la modificación operada recientemente por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, a cuyo artículo séptimo se añade un apartado 3 y a su vez, se modifica el apartado 12 de su artículo 17, exigiendo la necesidad de la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, con el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios, para el ejercicio de la actividad a la que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, esto es, el ejercicio de la actividad de viviendas de uso turístico.

Por lo tanto, se hace precisa una norma que regule los requisitos, régimen de funcionamiento, criterios para la clasificación y distintivos de las viviendas de uso turístico, no sólo por mandato de la Ley, sino para asegurar que el ejercicio de esta actividad turística y la de viviendas vacacionales, se hace con todas las garantías.

El Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, en su artículo 10.1.22 establece la competencia exclusiva de esta Comunidad autónoma en materia de turismo.

La Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, contempla en su preámbulo, entre otras cuestiones, la necesidad de un nuevo esfuerzo normativo para su aplicación y desarrollo, elaborando gran parte de los desarrollos reglamentarios en ella previstos y revisando otros en vigor. Asimismo, establece entre sus principios básicos, el de la configuración de un marco que potencie el mejor desarrollo de la actividad de las empresas y sujetos turísticos y favorezca la calidad y competitividad de las mismas, a la vez que sea un instrumento útil en la lucha contra las prácticas ilegales y la competencia desleal. De otro lado, en nuestro entorno, ya la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, reconoce que la expansión del alquiler de vacaciones a corto plazo está retirando viviendas del mercado y propiciando un aumento de los precios, con impacto negativo en la habitabilidad de centros urbanos, debiendo interpretarse la Directiva de servicios en consonancia con la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (C-390/18) que identifica la problemática de la escasez de viviendas de alquiler como "una razón imperiosa de interés general" y concede, en consecuencia, una amplia discrecionalidad a las administraciones competentes para fijar limitaciones y diseñar políticas públicas que impidan la "turistización" de los centros urbanos, en detrimento de sus residentes.

II

Procede, en consecuencia con lo expuesto, adaptar la regulación existente en la materia, el Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y de uso turístico, a los recientes cambios operados en la citada Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio.

Considerando que esta adaptación no implica la modificación de un considerable número de preceptos, por razones de técnica normativa, seguridad jurídica, se ha optado por redactar un decreto de modificación.

La tramitación de la presente disposición se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, conforme a los cuales deben actuar todas las Administraciones Públicas en el ejercicio de la potestad reglamentaria. En concreto, la norma responde a la necesidad de incorporar los cambios descritos; respeta el principio de eficiencia, al no imponer cargas administrativas nuevas y contribuye a mejorar la eficacia. De acuerdo con el principio de proporcionalidad, la presente norma contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad descrita y resulta coherente con el ordenamiento jurídico.

En este marco, la regulación de los servicios de recepción en las viviendas de uso turístico atiende a la necesidad de garantizar una atención eficaz, accesible y segura a las personas usuarias desde el momento de su llegada al alojamiento. La atención presencial constituye, en este sentido, un instrumento especialmente idóneo para asegurar la correcta identificación de las personas usuarias, facilitar información relevante sobre el funcionamiento de la vivienda y su entorno, comprobar el adecuado estado del alojamiento y gestionar de forma inmediata las incidencias que puedan producirse, contribuyendo a la calidad, seguridad y continuidad del servicio público turístico, así como a la mejora de la convivencia vecinal.

No obstante, la norma contempla igualmente la posibilidad de prestar el servicio de recepción a distancia, siempre que se garantice una atención efectiva y se cumplan las obligaciones legales aplicables, configurando así un régimen flexible que permite compatibilizar la mejora del servicio público con el uso de medios tecnológicos, sin merma de los objetivos de interés general perseguidos. En consecuencia, la regulación establecida resulta necesaria, proporcionada y no discriminatoria, y se orienta a reforzar la calidad del servicio turístico y la protección del interés general.

Por último, se justifica la adecuación al principio de transparencia al posibilitar el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, dado que se ha tramitado el proceso de participación ciudadana mediante su exposición en el portal de transparencia del Principado de Asturias, lo que ha posibilitado que las potenciales personas destinatarias tengan una participación activa en la elaboración de la norma.

El presente decreto se ha sometido a informes del Consejo Asesor de Turismo, de la Dirección General de Presupuestos y Finanzas, y de la Comisión Asturiana de Administración Local.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Presidencia, Reto Demográfico, Igualdad y Turismo, de acuerdo con el Consejo Consultivo del Principado de Asturias y previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 2 de febrero de 2026,

DISPONGO

Artículo único.—Modificación del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

El Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico queda modificado como sigue:

Uno.—El artículo 1 queda redactado con el siguiente tenor:

«Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. Este decreto tiene por objeto la regulación de los requisitos, régimen de funcionamiento, criterios para la clasificación y distintivos de la actividad de alojamiento turístico en las modalidades de vivienda vacacional y vivienda de uso turístico, así como los derechos y obligaciones de las personas usuarias de las mismas en el ámbito territorial del Principado de Asturias.
2. Se presumirá que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este decreto cuando su comercialización se realice a través de intermediarios turísticos, canales digitales con connotación de oferta turística, operadoras turísticas o cualquier otro medio de comunicación, reserva o venta o mediante canales de oferta turística.
3. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma:
 - a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan sin contraprestación económica
 - b) Las viviendas arrendadas por tiempo superior a cuatro meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario.
 - c) Los arrendamientos de fincas urbanas regulados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que lo sustituya, así como los alojamientos turísticos que puedan entenderse comprendidos en alguna de las otras modalidades de alojamiento reguladas en la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.
4. No podrán ser viviendas vacacionales ni de uso turístico:
 - a) Las sometidas a un régimen de protección pública o protección oficial.
 - b) Las viviendas ubicadas en zonas declaradas no aptas cuando así lo declaren los Ayuntamientos.»

Dos.—El artículo 2 queda redactado como sigue:

«Artículo 2. Normativa aplicable y régimen jurídico.

1. Las viviendas vacacionales y de uso turístico deberán cumplir con las prescripciones de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio y con lo establecido en el presente decreto.

2. Las viviendas objeto de esta regulación deberán en todo caso contar con el programa mínimo requerido por la normativa de habitabilidad para ser consideradas vivienda y deberán cumplir las prescripciones contenidas en la normativa de turismo, las correspondientes ordenanzas municipales y el resto de las normas sectoriales de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad y accesibilidad que les sean aplicables. En particular, deberán cumplir la normativa referente a medidas de protección contra incendios, plan de autoprotección y/o emergencia, debiendo disponer de agua apta para el consumo e implementar medidas de control y mantenimiento higiénico del sistema de agua sanitaria.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto, las entidades locales podrán, en ejercicio de sus competencias, y en particular las urbanísticas, establecer limitaciones por razones imperiosas de interés general, suficientemente justificadas y proporcionadas para la protección general, en lo que respecta, en particular, al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, períodos, 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, de conformidad con el artículo 19.5 de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio.»

Tres.—El artículo 3 queda redactado como sigue:

«Artículo 3. Definiciones.

A los efectos del presente decreto, se entiende por:

- a) Cesión temporal: toda ocupación de la vivienda por un período de tiempo que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria.
- b) Canales de oferta turística: empresas de intermediación turística, como agencias de viajes y centrales de reserva, incluidos los canales de intermediación virtuales; paginas webs de promoción, de alquiler, marketplaces.
- c) Habitualidad: se presumirá la habitualidad cuando se preste el servicio al menos una vez al año o se lleve a cabo su comercialización a través de intermediarios turísticos, canales digitales con connotación de oferta turística, operadoras turísticas o cualquier otro medio de comunicación, reserva o venta de fines turísticos.
- d) Empresas explotadoras: las personas físicas o jurídicas, propietarios o intermediarios, que faciliten o medien en el alojamiento turístico a cambio de precio, cuya actividad, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de las viviendas que cumplan los requisitos previstos en este decreto.

En todo caso, de acuerdo con el artículo 73 de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, se considerarán como empresas explotadoras y responsables ante la Administración a las personas físicas o jurídicas titulares de empresas, establecimientos y actividades turísticas que serán, salvo prueba en contrario, aquellas que realicen la declaración responsable o a cuyo nombre figure la autorización o habilitación preceptiva, según el caso.»

Cuatro.—El artículo 5 queda redactado como sigue:

«Artículo 5. Instalaciones y equipamientos mínimos.

Las viviendas vacacionales dispondrán de las siguientes instalaciones y equipamientos mínimos:

- a) Suministro de agua potable, caliente y fría, y de energía eléctrica garantizada durante las 24 horas del día, con puntos y tomas de luz en todas las habitaciones y zonas de uso común.
- b) Sistema efectivo de evacuación de aguas residuales.
- c) Servicio público o privado de recogida de basuras autorizado por el Ayuntamiento. Si la recogida no se efectuara diariamente, la basura nunca estará expuesta en lugares visibles.
- d) Calefacción.
- e) Botiquín de primeros auxilios.
- f) Un extintor de 6kg polvo ABC, al menos, por planta, instalado en un lugar visible y de fácil acceso.
- g) Conexión a Internet, salvo que la vivienda se ubique en zona geográfica sin cobertura.
- h) Acceso señalizado. El camino debe ser de acceso practicable para toda clase de turistas hasta las proximidades de la vivienda»

Cinco.—El artículo 7 queda redactado como sigue:

«Artículo 7. Servicios higiénicos.

1. Los servicios higiénicos deberán disponer de ventilación suficiente, directa o inducida. Estarán equipados con lavabo, bañera o, al menos, plato de ducha, inodoro, espejo, y toma de corriente en un lugar adecuado para su utilización por la clientela, toallero y repisa para los objetos de tocador. Dispondrán, asimismo, de la lencería de baño suficiente para poder realizar los cambios cuando resulte preciso, garantizando un mínimo de dos juegos completos por persona y semana de estancia.
2. Las viviendas dispondrán de un cuarto de baño por cada cuatro plazas o fracción. Los baños han de tener lavabo, inodoro y plato de ducha o bañera. En caso de estar incorporado en una habitación, se entenderá que es de uso exclusivo de las personas alojadas en ella, por lo que deberá contarse con otro u otros a disposición del resto de personas usuarias, respetando la proporción señalada.»

Seis.—El artículo 12 queda redactado como sigue:

«Artículo 12. Concepto.

1. Son viviendas de uso turístico aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, que son cedidas temporalmente por la persona física o jurídica propietaria o con título habilitante, directa o indirectamente, a terceras personas con una finalidad turística y en las que se presta el servicio de alojamiento turístico de forma habitual y mediante precio y los servicios turísticos establecidos en el presente decreto. Para la consideración del carácter de habitual en la prestación del servicio se estará a la definición contenida en el artículo 3 de este decreto. Se contratarán íntegramente, debiendo contar con el programa mínimo requerido por la normativa de habitabilidad para ser consideradas vivienda y cumplir las normas de sostenibilidad y accesibilidad aplicables. Serán comercializadas o promocionadas bien en canales de oferta turística, bien en cualquier otro medio de comercialización o promoción, con las características establecidas en esta norma.
2. Se excluyen aquellas viviendas que se encuentren comprendidas en alguna otra de las modalidades de alojamiento reguladas por la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio.»

Siete.—El artículo 13 queda redactado como sigue:

«Artículo 13. Requisitos, servicios turísticos y capacidad máxima.

1. Las viviendas de uso turístico han de cumplir los requisitos siguientes:
 - a) Disponer de la licencia municipal de uso o de las cédulas para las segunda y posteriores ocupaciones, de acuerdo con la normativa sobre habitabilidad que les resulte aplicable, y cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.
 - b) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los electrodomésticos y enseres necesarios para su ocupación inmediata, con todo el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos inherentes a las mismas, acorde al número de plazas de que dispongan, y en perfecto estado de mantenimiento, limpieza e higiene. Deberá garantizarse la reposición de los enseres necesarios en su caso.
 - c) Disponer, con medidores o contadores individuales, de suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria, y de energía eléctrica y calefacción capaz de alcanzar y mantener una temperatura ambiental adecuada; así como de un extintor de 6kg polvo ABC e iluminación de emergencia.
 - d) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas.
 - e) Disponer de un cuarto de baño por cada cuatro plazas o fracción, con lavabo, inodoro y plato de ducha o bañera. En caso de estar incorporado en una habitación, se entenderá que es de uso exclusivo de las personas alojadas en ella, por lo que deberá contarse con otro a disposición del resto de personas usuarias, respetando la proporción señalada.
 - f) Estarán identificadas mediante la colocación en el exterior de las mismas de un pictograma con las siglas «VUT», cuyas características se detallan en el anexo II de este decreto, y el número de inscripción correspondiente en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.
 - g) Estarán ubicadas en zonas declaradas aptas en relación a los usos de suelo y medidas de protección establecidas por los Ayuntamientos.
 - h) Contarán con botiquín de primeros auxilios.
 - i) Contarán asimismo, con un plano con indicación de las salidas al exterior, en el que consten sus distintas dependencias y el número de plazas de cada habitación.
 - j) Contarán con un sistema de monitorización del ruido instalado en los salones de la vivienda, que permita un control externo del nivel del ruido y alerte a la persona titular de la vivienda de uso turístico o a la designada por ésta de la superación de los umbrales aplicables conforme a la normativa municipal.
 - k) Estar ubicadas en inmuebles que, urbanísticamente, estén destinados a uso residencial.
 - l) Deberán facilitar información sobre localización y teléfono de los servicios de bomberos, policía y atención sanitaria más próximos, así como la indicación del número de teléfono 112 de atención de emergencias.
 - m) Contarán con teléfono o conexión a Internet, en este último caso, salvo que la vivienda se ubique en zona geográfica sin cobertura.
2. En las viviendas de uso turístico se deberá prestar un servicio de recepción presencial o a distancia dentro de las 24 horas siguientes a la entrada y, en caso de que la estancia fuere inferior, antes de finalizar la misma. Se prohíbe la entrega de llaves a través de cajetines o cualquier otra solución similar ubicada o instalada en vía pública o invadiendo su vuelo.
3. En las viviendas de uso turístico se ofrecerán servicios de reparaciones y mantenimiento, servicio de limpieza diaria de la vivienda, excepto cocina y menaje y cambio periódico de lencería cada 4 días, así como información turística relativa al lugar y entorno donde se encuentre ubicada la vivienda, sin perjuicio de los servicios de restauración que pudieran también ofrecerse. La prestación de los servicios de restauración, reparaciones y mantenimiento 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.
4. En defecto de norma específica, la superficie mínima de la vivienda, se determinará en aplicación de los siguientes ratios:

- a) Una vivienda para 1 persona deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.
- b) Una vivienda para 2 personas habrá de contar como mínimo de 33 metros cuadrados útiles de superficie.
- c) Una vivienda para 3 o más personas deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles de superficie por persona.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendedores.

5. La capacidad máxima de la vivienda vendrá determinada por el número de plazas en habitaciones y, en su caso, por la existencia de sofá-cama en el salón. En todo caso, en las viviendas para uso turístico no podrán ofertarse más de 8 plazas, la superficie mínima de las habitaciones individuales será de 6 metros cuadrados, la de las habitaciones dobles de 10 metros cuadrados y las habitaciones triples de 13 metros cuadrados, no pudiendo ofrecerse más de tres plazas por habitación. La superficie mínima del salón será de 8 metros, no obstante, para permitir la instalación en el mismo de dos plazas supletorias convertibles, la superficie que ha de tener es de 11 metros cuadrados y la anchura mínima del sofá cama que se instale será de 1,35 metros.»

Ocho.—El artículo 14 queda redactado como sigue:

«Artículo 14. Publicidad.

1. La publicidad se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando a la persona usuaria información suficiente sobre las características del alojamiento y sus condiciones de uso, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor.
2. La promoción de las viviendas habrá de efectuarse de forma que no induzca a confusión o error acerca de su modalidad y tipología, quedando expresamente claras ambas.
3. Las empresas explotadoras de las viviendas y las empresas titulares de los canales de oferta turística estarán obligadas a incluir en toda la publicidad que efectúen y cualquiera que sea el medio empleado, el número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias que se haya asignado a la vivienda por la Administración turística así como su exacta localización. El contenido de la información que conste en la publicidad será responsabilidad de la empresa explotadora de la vivienda, aunque no sea titular o responsable del medio a través del que se publicita dicha información, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio.»

Nueve.—El artículo 15 queda redactado como sigue:

«Artículo 15. Información a la clientela.

1. En un lugar visible en cada vivienda, estará expuesto un cartel informativo, redactado, al menos, en castellano e inglés, con un número de teléfono de atención las 24 horas del día, que permita resolver cualquier incidencia relativa a la misma, así como teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios.
2. Con carácter previo a la formalización de la reserva o contratación del servicio de alojamiento, se informará, por un medio del que quede constancia, de las condiciones de acceso a la vivienda, horas de entrada y salida, admisión de animales de compañía, régimen de reservas y precios del servicio ofertado, así como cualquier otro requisito necesario para el uso de la vivienda.
3. Las prohibiciones establecidas en el artículo 28 deberán ser anunciadas de forma visible en una zona de fácil lectura dentro de la vivienda, al menos en castellano e inglés, y puestas en conocimiento, previamente o en el momento de la contratación, de las personas usuarias de la misma.
4. En las viviendas deberán figurar expuestos los precios del servicio de alojamiento y las fechas de aplicación. No se podrán cobrar precios superiores ni por los conceptos no solicitados o que no estén indicados en los canales de oferta turística o que no se reflejen en los documentos contractuales suscritos.»

Diez.—El artículo 17 queda redactado como sigue:

«Artículo 17. Estancias.

1. La estancia en los alojamientos comprende el uso y goce pacífico del alojamiento y durará el tiempo convenido, plazo que habrá de constar expresamente en la tarjeta de admisión.
2. Salvo pacto en contrario, la estancia comenzará a las 17 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12 horas del día señalado como fecha de salida. En caso de que la persona explotadora no se encontrara en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, deberá concertar previamente la entrega de llaves. El cliente que no abandone a dicha hora el alojamiento que ocupa se entenderá que prolonga su estancia un día más. Esta ampliación estará siempre supeditada al acuerdo entre las partes y a la disponibilidad de plazas de iguales o similares características a las que estaba ocupando.
3. Los establecimientos de alojamiento turístico regulados en esta norma no se pueden convertir en residencia principal ni secundaria de las personas usuarias turísticas, en ningún caso.»

Once.—El artículo 27 queda redactado como sigue:

«Artículo 27. Obligaciones de las empresas explotadoras de las viviendas.

Además de la observancia de las obligaciones establecidas en el artículo 23 de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, las empresas explotadoras de las viviendas serán las responsables del cumplimiento de las siguientes:

- a) Respetar las prescripciones contenidas en la citada Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, las reguladas en este decreto, las respectivas ordenanzas municipales y el resto de las normas sectoriales que les sean aplicables, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad y accesibilidad.
- b) Acreditar que el destino de la vivienda vacacional o de uso turístico no esté prohibido por la ordenación urbanística de la zona donde se encuentre.
- c) Disponer de certificación de la Junta de la Comunidad de Propietarios que acredite la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, de conformidad con los requisitos que establece al respecto la legislación de propiedad horizontal para los estatutos y acuerdos de la comunidad.
- d) Facilitar a las personas usuarias el teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias relativas a la actividad de vivienda de uso turístico. Por este motivo, el titular del establecimiento o la persona encargada deberá estar localizable durante las 24 horas del día.
- e) Hacer constar el número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias que le haya asignado la Administración turística en todo tipo de publicidad que anuncie las viviendas, como garantía de su legalidad.
- f) Encargarse del buen funcionamiento de todas las instalaciones y del buen trato a las personas usuarias y velar por la buena convivencia entre estas.
- g) Velar por el cumplimiento, en el supuesto de que existan, de las normas del reglamento de uso o de régimen interior de los establecimientos de alojamiento turístico.
- h) Controlar las entradas y salidas de las personas usuarias.
- i) Facilitar la información que soliciten las personas usuarias en relación con el funcionamiento del establecimiento, así como, en su caso, de las normas de uso de elementos comunes del bloque o urbanización, entregando las llaves o similares que permitan el acceso y disfrute de las instalaciones.
- j) Velar por la seguridad del establecimiento.
- k) Garantizar el suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria, así como de energía eléctrica y calefacción, durante todo el periodo de estancia de los clientes en las viviendas.
- l) Cumplir las relativas al registro documental e información de entradas y salidas de la clientela, en la forma que se determine por la legislación vigente en materia de seguridad ciudadana. Al respecto, el 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, incorpora el anexo en el que se relacionan los datos exigibles, según se trate de ejercicio profesional o no profesional de la actividad.
- m) Entregar justificante de pago de los servicios y de los anticipos efectuados, en su caso, con el siguiente contenido, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes a efectos fiscales:
 1. Identificación de la persona titular de la explotación de la vivienda.
 2. Identificación de la vivienda y su número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias.
 3. Identificación de la persona usuaria.
 4. Número de personas alojadas.
 5. Fecha de entrada y salida.
 6. Precio del servicio contratado y fecha de pago.

Las personas titulares de la explotación que, de acuerdo con la normativa fiscal, tengan la obligación de emitir factura, deberán cumplir con los requisitos que les resulte de aplicación.»

Doce.—El artículo 29 queda redactado como sigue:

«Artículo 29. Declaración responsable de inicio de la actividad.

1. Las empresas explotadoras de las viviendas vacacionales y de uso turístico, con antelación al inicio de la actividad, de conformidad con el artículo 25 de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, deberán presentar electrónicamente ante la Administración turística, una declaración responsable sobre el cumplimiento de las condiciones que resulten exigibles para el ejercicio de las actividades de alojamiento referidas y el compromiso de mantenerlas durante el tiempo de vigencia de la actividad, que se ajustará a los formularios normalizados disponibles en la sede electrónica del Principado de Asturias, de acuerdo con lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, y serán dirigidos a la Administración turística.

En dicha declaración la empresa explotadora o su representante manifestará bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente y que dispone de la documentación que así lo acredita, comprometiéndose a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad. Tales requisitos estarán recogidos en la declaración de manera expresa, clara y precisa.

2. El inicio de la actividad requerirá el cumplimiento de los requisitos impuestos por la normativa autonómica y municipal para la apertura de la vivienda vacacional y de uso turístico del concejo donde radique la vivienda de que se trate.

3. La presentación de la citada declaración faculta para el inicio de la actividad del servicio de alojamiento turístico desde ese mismo día excepto en los casos en que se requiera normativamente una autorización administrativa previa, para el desarrollo de la actividad de que se trate, con una duración indefinida, sin perjuicio del cumplimiento de otras obligaciones exigidas en otras normas que sean aplicables y de las facultades de comprobación que tengan atribuidas las Administraciones competentes. En particular, el inicio de la actividad requerirá el cumplimiento de los trámites impuestos por la normativa municipal para la apertura.»

Trece.—El artículo 30 queda redactado como sigue:

«Artículo 30. Contenido de la declaración responsable.

1. La declaración responsable previa al inicio de una actividad contendrá los siguientes datos:
 - a) Nombre y apellidos del titular o denominación social y, en su caso, del representante, o de la persona encargada o gestora,
 - b) NIF del solicitante y del representante, si lo hubiere, o, en el caso de personas extranjeras, otro documento oficial acreditativo de su identidad,
 - c) Nombre comercial con el que se va a llevar a cabo la actividad,
 - d) Referencia catastral. Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral,
 - e) Modalidad de actividad de que se trate de acuerdo con los artículos 4 y 12,
 - f) Domicilio de la empresa explotadora y del establecimiento, ubicación, teléfono, web, correo electrónico a efectos de la disponibilidad de las notificaciones electrónicas,
 - g) Capacidad máxima de la vivienda, número de plazas y de habitaciones,
 - h) Número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de la vivienda,
 - i) Identificación de la empresa de asistencia y mantenimiento de la vivienda,
 - j) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún tipo de régimen de protección pública o que se encuentra descalificada,
 - k) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable,
 - l) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones Públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad y las autoridades tributarias,
 - m) El período o períodos de prestación de servicios,
 - n) Que la vivienda cumple con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos 7 y 13 del presente decreto, según corresponda.
2. Asimismo, en la declaración ha de constar que se dispone de la siguiente documentación:
 - a) Acreditación de la personalidad física o jurídica de empresa explotadora,
 - b) Título que acredite la disponibilidad de la vivienda,
 - c) Acreditación del cumplimiento de la normativa municipal del concejo donde radique la vivienda, declaración responsable en materia de urbanismo, comunicación ambiental o resto de normas sectoriales de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad y accesibilidad que sean aplicables,
 - d) Proyecto técnico visado, o planos de distribución interior de planta, a escala 1/100, en los que se indicará el destino y superficie de cada dependencia,
 - e) Licencia municipal de uso o cédula para la segunda y posterior ocupación, según corresponda, de acuerdo con la normativa sobre habitabilidad que le resulte aplicable.
 - f) En caso de viviendas con más de un propietario, autorización expresa para que el declarante ejerza la actividad.
 - g) En el caso de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, certificación de la Junta de la Comunidad de Propietarios que acredite la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, de conformidad con los requisitos que establece al respecto la legislación de propiedad horizontal para los estatutos y acuerdos de la comunidad,
 - h) Seguro de responsabilidad civil de explotación que cubra los daños y lesiones que sufra la clientela, con una cuantía mínima de cobertura de 150.250 euros, sin que en su caso la franquicia sea superior a 602 euros,
 - i) Certificado energético del inmueble,
 - j) Documentación acreditativa de 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 rige por el convenio colectivo que resulta de aplicación.

La documentación indicada podrá ser requerida en cualquier momento por la Administración turística a las empresas, las cuales deberán proporcionarla en un plazo de 15 días hábiles desde la notificación del requerimiento.»

Catorce.—El artículo 31 queda redactado como sigue:

«Artículo 31. Registro y comprobación.

1. Presentada la declaración responsable, se procederá a la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias, comunicando electrónicamente a la empresa explotadora el número de inscripción correspondiente, categoría y especialidad, en su caso. Desde este momento la vivienda dispone de un número de registro que la identifica plenamente, a efectos legales y su titular deberá incluirlo en toda publicidad relacionada con la vivienda.
2. Acompañando a dicha comunicación, la Administración turística facilitará a la empresa explotadora un ejemplar del libro de inspección turística y ejemplares de las reglamentarias hojas de reclamaciones turísticas.
3. La Administración comprobará en cualquier momento el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio y en el presente decreto. Para ello, solicitará al Ayuntamiento correspondiente informe, con carácter preceptivo y vinculante, acerca de los siguientes extremos:
 - a) Si la vivienda tiene carácter residencial y es conforme con la normativa municipal sobre edificación, con la indicación de si consta licencia de primera utilización.
Cuando, por antigüedad del inmueble, falta de localización de los archivos u otras causas análogas, el Ayuntamiento no pueda identificar la licencia de primera utilización bastará con que el informe declare la conformidad del uso residencial con el planeamiento vigente a fecha de autorización de la construcción o reforma de la vivienda.
 - b) Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal y cumple las condiciones específicas que en su caso sean de aplicación.
 - c) Si consta en la documentación municipal la ocupación máxima de la vivienda.
 - d) Si la actividad de alojamiento turístico que se declara cumple los requisitos medioambientales.

En caso de ser necesarias las cédulas para las segunda y posteriores ocupaciones, la Administración comprobará el cumplimiento de este requisito directamente a través de la Consejería competente en la materia.

4. El Ayuntamiento remitirá su informe en un plazo máximo de tres meses desde su solicitud. En el caso de que, transcurrido dicho plazo, el informe no haya sido recibido, se tendrá por verificado el cumplimiento de los requisitos referidos y se continuará el procedimiento.
5. Solicitado el informe municipal, se requerirá a la persona titular de la actividad para que presente, en el plazo de quince días hábiles, la documentación acreditativa del resto de requisitos exigibles.
6. La constatación por parte de la Administración de la existencia de inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en los datos incluidos en la declaración responsable de inicio de actividad o en la documentación que se acompañe o incorpore, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos declarados y la no disponibilidad de la documentación requerida, implicará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad turística, así como la cancelación de la inscripción, desde que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que pueda haber incurrido, previa instrucción del procedimiento correspondiente, en el cual se dará audiencia a la persona interesada.

Dicho procedimiento conllevará la Resolución motivada de la baja y la cancelación de su inscripción en el Registro, así como la prohibición de ejercicio de la actividad o clausura del establecimiento. Asimismo, la resolución que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación de la persona responsable de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad afectada. Igualmente, podrá determinar la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período mínimo de seis meses y máximo de cuatro años, tomándose como referencia los siguientes plazos, acumulativos hasta el máximo previsto:

- a) No acreditar la personalidad física o jurídica del titular del establecimiento: 6 meses
- b) Incumplir la normativa municipal por no presentar solicitud o declaración responsable: 1 año
- c) Incumplir la normativa municipal por denegación de la licencia o rechazo de la declaración responsable: 4 años
- d) No atender un requerimiento de documentación por parte de la Administración: 1 año
- e) Presentar una declaración responsable de inicio de actividad sin haber transcurrido el plazo de imposibilidad declarado y seguir incumpliendo requisitos esenciales: 4 años
- f) No adaptarse a las modificaciones normativas que pudieran afectar a la actividad turística desarrollada: 1 año
- g) Carecer de la disponibilidad de la vivienda: 1 año
- h) Disponer de un seguro de responsabilidad civil de explotación con cobertura económica insuficiente: 6 meses
- i) Carecer de seguro de responsabilidad civil de explotación: 1 año
- j) No haber solicitado las cédulas para la segunda y posteriores ocupaciones, con un mes de antelación a la presentación de la declaración responsable: 6 meses
- k) Carecer de licencia municipal de uso o de cédulas para la segunda y posteriores ocupaciones, de acuerdo con la normativa sobre habitabilidad que le resulte aplicable: 1 año
- l) Carecer de la autorización o título suficiente de otros propietarios: 6 meses
- m) Incumplir las medidas básicas de seguridad (luces emergencia y extintor): 1 año

- n) Carecer del certificado de la comunidad de propietarios: 1 año
- o) Presentar declaración responsable cuando le afecte una prohibición de la comunicad de propietarios: 3 años
- p) Presentar declaración responsable mientras no se hayan cancelado los beneficios de vivienda sometida a régimen de protección pública o protección oficial: 4 años.

Para el caso de viviendas de uso turístico, además de los recogidos en las letras anteriores, resulta de aplicación el siguiente criterio:

- Carecer el edificio de división horizontal: 1 año

Declarada, mediante resolución, la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto, y una vez transcurridos los plazos establecidos al efecto, si se presentara una nueva declaración responsable con idéntico objeto y la Administración comprobara que persiste la misma inexactitud, falsedad u omisión esencial previamente declarada, el nuevo período de imposibilidad para instar el procedimiento se fijará por un plazo equivalente al doble del inicialmente previsto, con el límite máximo de cuatro años.

7. Los servicios de inspección de la Administración turística ejercerán las funciones de verificación y control del cumplimiento de lo establecido en este decreto, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otras Administraciones Públicas.

La empresa deberá facilitar a la inspección turística el ejercicio de sus funciones, no pudiendo alegar la condición de domicilio de la vivienda inspeccionada para impedir la actuación inspectora.»

Quince.—El artículo 32 queda redactado como sigue:

«Artículo 32. Comunicación de modificaciones.

Las personas oferentes de viviendas vacacionales y de uso turístico serán responsables de mantener una relación actualizada de las viviendas. De conformidad con la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, los cambios esenciales requerirán la presentación electrónica de una nueva declaración responsable y los que no tengan tal carácter se trasladarán mediante una comunicación electrónica en el plazo de un mes a partir de que se produzcan.

Se consideran cambios esenciales, en aplicación de la citada Ley, los relativos al cambio de titularidad de la actividad, tipo, modalidad, así como el que afecte a la clasificación turística, así como el cese de la actividad. La declaración responsable de cambio de titularidad será presentada por el nuevo titular de la actividad.»

Dieciséis.—El artículo 33 queda redactado como sigue:

«Artículo 33. Cese en la actividad.

1. Las personas oferentes de las viviendas vacacionales y de uso turístico, comunicarán el cese definitivo de la actividad a la Administración turística, en el plazo máximo de los treinta días siguientes al mismo. La comunicación del cese de la actividad se realizará electrónicamente
2. Se procederá de oficio a cancelar la inscripción registral correspondiente, previo trámite de audiencia al interesado, cuando se constate por la inspección de turismo el cese de la actividad del establecimiento inscrito. El mismo procedimiento se seguirá cuando se constate que no se ha iniciado la actividad transcurridos seis meses desde la presentación de la comunicación o declaración responsable que sea preceptiva.»

Diecisiete.—Se añade una disposición adicional única con el siguiente contenido:

«Disposición adicional única.—*Colaboración entre la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos.*

La Administración del Principado de Asturias podrá suscribir convenios de colaboración con aquellos Ayuntamientos que así lo soliciten para facilitar el cumplimiento del presente decreto, especialmente en lo relativo al registro y comprobación de requisitos establecidos en la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio de 2001, de Turismo y en el presente decreto facilitando, en su caso, asesoramiento y formación técnica específica e impulsando medidas de simplificación administrativa con el fin de evitar cargas burocráticas excesivas en el ejercicio de las actividades turísticas.»

Disposición transitoria única.—*Viviendas vacacionales y de uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.*

Las empresas explotadoras que a la entrada en vigor de este decreto presten servicios de alojamiento de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, en el ámbito del Principado de Asturias dispondrán de los siguientes plazos de adaptación:

- a) Plazo de doce meses para adaptarse al contenido de los artículos 7.2, 13.1.e) y 13, apartados 4 y 5.
- b) Plazo de seis meses para adaptarse a las previsiones contenidas en los artículos 5 letras f) y g), 13.1 letras c), h), i), j), l), y m) y 13.3.

Disposición final primera.—*Habilitación normativa.*

Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo, para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias en desarrollo y ejecución de lo previsto en el presente decreto.



Disposición final segunda.—*Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

Dado en Oviedo, a dos de febrero de dos mil veintiséis.—El Presidente del Principado de Asturias, Adrián Barbón Rodríguez.—La Consejera de Presidencia, Reto Demográfico, Igualdad y Turismo, Gimena Llamedo González.—Cód. 2026-01087.