



# Regulación de las viviendas de uso turístico de La Rioja (VUT)

---

## **Regulación de las viviendas de uso turístico de La Rioja ( VUT)**

Las VUT se encuentran reguladas en el Reglamento de Turismo de La Rioja, aprobado por Decreto 10/2017, de 17 de marzo (Boletín Oficial de La Rioja nº 34 de 22 de marzo de 2017) y que ha tenido una importante modificación a través del Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, publicado en el Boletín Oficial de La Rioja nº 141 de 30 de noviembre.

Dado que se considera una actividad turística de alojamiento, le son de aplicación las disposiciones generales contenidas en la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja y las disposiciones comunes a cualquier actividad turística contenidas en el citado Reglamento de Turismo.

Asimismo, a través del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se ha modificado el concepto de las VUTs y se ha introducido un nuevo apartado 12 al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal de forma que establece un porcentaje distinto por el que las comunidades de propietarios pueden impedir que en la comunidad exista una VUT, que ha pasado de la unanimidad a las 3/5 partes.

### **Definición de VUT**

Estaremos ante un alquiler de una vivienda de uso turístico cuando la operación consista en la cesión temporal de uso de:

1. La totalidad de una vivienda. No cabe la cesión por habitaciones en esta modalidad de alojamiento.

2. Amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.
3. Comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción.
4. Con finalidad lucrativa.
5. No formen parte de un establecimiento de apartamentos turísticos.

**Excepción:** aun cuando cumpla todos los requisitos mencionados, no tendrá la consideración de VUT la que se destine al alquiler durante un período consecutivo igual o inferior a tres meses al año, independientemente de la efectiva ocupación en ese período

## Requisitos de superficie

Deben cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja (Anexo I del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre). En líneas generales toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación para estar, comer y cocinar; un cuarto de baño compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo, y un dormitorio, salvo en el caso de vivienda-estudio en la que el dormitorio podrá estar incorporado a la sala de estar.

1. **Estancia o salón:** la superficie útil mínima de la estancia o salón (E), o la acumulada de estancia, comedor y cocina (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

1 dormitorio:  $E = 14,00$  metros cuadrados;  $E+C+K = 18,00$  metros cuadrados

2 dormitorios:  $E = 16,00$  metros cuadrados;  $E+C+K = 20,00$  metros cuadrados

3 dormitorios:  $E = 18,00$  metros cuadrados;  $E+C+K = 22,00$  metros cuadrados

4 dormitorios:  $E = 20,00$  metros cuadrados;  $E+C+K = 24,00$  metros cuadrados

2. **Cocina:** si es independiente de la estancia tendrá como mínimo 6,00 m<sup>2</sup>.
3. **Dormitorios:** para dos camas, deberá ser igual o mayor de 8,00 m<sup>2</sup>; para una cama, igual o mayor de 6,00 m<sup>2</sup>.

En toda vivienda existirá un dormitorio de al menos 10,00 m<sup>2</sup>. Ningún dormitorio constituirá el paso único a otro dormitorio.

4. **Baño:** mínimo de 2,50 m<sup>2</sup>

## Requisitos de capacidad

La capacidad máxima de plazas de alojamiento será el doble del número de habitaciones de la vivienda, incluido el salón, y hasta un máximo de 8 plazas, incluidas las posibles camas supletorias y convertibles.

La capacidad vendrá determinada por el número total de camas de las habitaciones computándose como dos plazas de alojamiento las camas con una anchura superior a 1,35 metros.

## Requisitos de identificación

En la comercialización y publicidad de las VUT se deberá incluir la identificación de la inscripción en el registro de proveedores de servicios turísticos de La Rioja.

Será obligatorio colocar la placa identificativa de la VUT en un lugar visible a la entrada de la vivienda. En los casos de inmuebles distribuidos en pisos no se exige colocarlo en el portal.

## Requisitos del titular de la actividad

Se trata del ejercicio de una actividad turística de alojamiento y, en consecuencia, queda sujeta al cumplimiento de la normativa turística de La Rioja. Específicamente, el titular de la actividad deberá:

1. Cumplimentar con antelación al ejercicio de esta actividad el modelo de comunicación de inicio de actividad de VUT, que deberá dirigirse al órgano competente en materia de turismo del Gobierno de La Rioja. Este modelo figura en el Anexo I del Reglamento de Turismo (Decreto 10/2017, de 17 de marzo, modificado por Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, publicado en el Boletín Oficial de La Rioja nº 141 de 30 de noviembre).
2. Facilitar al usuario un teléfono y dirección de contacto.
3. Disponer de hojas de reclamaciones.
4. Cumplimentar el Registro de viajeros y comunicar a la Policía Nacional (caso de VUT situadas en Logroño) o Guardia Civil (en las VUT situadas en el resto de poblaciones de La Rioja) la identificación de aquéllos, conforme a la normativa en materia de seguridad ciudadana.
5. Cumplir con sus obligaciones tributarias por los ingresos obtenidos en el ejercicio de esta actividad.

## Prohibiciones

1. No puede destinarse una vivienda para un uso turístico cuando estuviera prohibido por los Estatutos de la Comunidad de propietarios.
2. Tampoco cuando incumpla la normativa municipal que fuera aplicable para el ejercicio de la actividad.
3. En las viviendas que formen parte de una comunidad de vecinos no podrán ofertarse servicios e instalaciones complementarios a la actividad de alojamiento y que fueran susceptibles de ocasionar molestias y perjuicios a los vecinos, estando estrictamente prohibido publicitar y destinar la vivienda para fiestas, eventos y similares.

## Preguntas frecuentes

**¿Debo adjuntar a la comunicación de inicio de actividad otra documentación, como planos, escrituras, etc.?**

No; para ejercer la actividad de alojamiento a través de una VUT sólo se requiere formalmente presentar la comunicación de inicio de actividad conforme al modelo aprobado. En este sentido, el artículo 9 del Reglamento de Turismo señala:

1....los proveedores de servicios turísticos deberán comunicar al órgano competente el inicio de su actividad conforme a los modelos del Anexo I de este reglamento, que estarán disponibles en la Oficina Electrónica de la página web del Gobierno de La Rioja, [www.larioja.org](http://www.larioja.org); en las oficinas del Servicio de Atención al Ciudadano y en las propias dependencias del órgano competente.

2. La comunicación se realizará por medios electrónicos en los supuestos señalados en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. La comunicación de inicio de actividad permitirá ejercer la actividad por tiempo indefinido desde el día de su presentación. La comprobación por parte de los servicios del órgano competente de la inexactitud, falsedad u omisión esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación, o la no presentación de la misma, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

### **¿Quién es el titular de la actividad?**

El que ejerza esta actividad turística de alojamiento con fin lucrativo, sea o no el propietario de la misma.

### **Una vez hecha la comunicación de inicio, ¿qué trámites sigue la Administración?**

Si está correctamente cumplimentada, mediante Resolución del órgano competente en materia de turismo se ordena la inscripción de la vivienda en el Registro de Proveedores de Servicios Turísticos de La Rioja. Dicha Resolución se notifica al titular y en ella figura la identificación registral de la VUT que deberá incluirse en la publicidad o comercialización de la misma.

## **¿Hay que pagar alguna tasa por la inscripción en el Registro?**

No; la Administración autonómica no cobra tasa alguna por la inscripción de las VUT en el Registro de Proveedores de Servicios Turísticos; es un servicio y actividad totalmente gratuito.

## **Si ya hice la comunicación de inicio y la vivienda está registrada, estoy sujeto a los nuevos requisitos y obligaciones introducidos con la nueva regulación?**

Sí. En la inmensa mayoría de los casos las viviendas ya cumplen con los requisitos de superficie exigidos al tratarse de viviendas que obtuvieron en su momento la correspondiente cédula de habitabilidad. El resto de obligaciones o prohibiciones deberán asumirse por quien ejerza la actividad, como la colocación de la placa a la entrada a la vivienda o lo relativo a la capacidad en función del número de habitaciones hasta un máximo de 8 plazas.

## **¿En qué se diferencia un establecimiento de apartamentos turísticos de las VUT?**

Los establecimientos de apartamentos turísticos son los inmuebles compuestos por al menos 3 unidades de alojamiento cuando concorra alguna de las siguientes características:

- a) Ocupen bien la totalidad o la mayor parte de un edificio.
- b) Ocupen una planta entera o una parte diferenciada de un inmueble.
- c) Estén situados en conjuntos residenciales, cuando se trate de unidades de alojamiento independientes.



Se considera unidad de alojamiento cada apartamento, piso, chalet, bungalow o similar que forma parte del establecimiento dotada de las instalaciones y servicios adecuados para su ocupación inmediata y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas.

### **¿Se puede alquilar una vivienda por habitaciones?**

No; sólo cabe alquilar la vivienda completamente. Si se pretende el alquiler por habitaciones deberá darse de alta como Pensión siempre que reúna los requisitos establecidos para las mismas.

### **Si sólo pretendo alquilar la vivienda los meses de verano, ¿debo hacer la comunicación de inicio?**

Si destina una vivienda al alquiler menos de tres meses al año de manera consecutiva, independientemente de que se llegue a alquilar o no, se entiende que es un alquiler de temporada sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos y, en consecuencia, no hay que hacer ninguna comunicación de inicio de actividad ni está sujeta al resto de la normativa turística. La prueba del ámbito temporal destinado al alquiler se encuentra en el calendario que forma parte del contenido de las diversas plataformas de internet donde se comercializa la vivienda. Así, si conforme a este calendario una vivienda sólo está disponible, por ejemplo, durante los meses de julio, agosto y septiembre, no se entiende que es una VUT. Pero si conforme al calendario la vivienda está disponible más de tres meses al año, se entiende que es una VUT y debería darse de alta en el Registro.

## **¿Me puede sancionar la Administración si ejerzo la actividad sin hacer la comunicación de inicio o incumplimiento obligaciones?**

Ejercer la actividad sin haberlo comunicado previamente a la Administración es considerado por la Ley de Turismo como falta muy grave, sancionable de 2.001 a 10.000 euros.

Además, el incumplimiento del resto de las obligaciones también pueden ser sancionadas por la Administración en función de su gravedad con multas de 100 a 600 euros en caso de faltas leves o de 601 a 2000 euros en caso de graves.

Hay que tener en cuenta que, además, la normativa reguladora en materia de seguridad ciudadana, urbanística y tributaria prevé sanciones en caso de que se cometa alguna infracción tipificada en las leyes reguladoras de esas materias.

## **¿Dónde debe colocarse la placa?**

A la entrada de la vivienda en lugar visible. No debe colocarse en el portal de acceso al inmueble en la calle, salvo en el caso de viviendas unifamiliares cuyo acceso sea directo desde la calle.

## **¿Cómo debe ser la placa y dónde se puede adquirir?**

Está regulada en el Anexo III del Reglamento de Turismo. Tiene unas medidas de 15x15 en el que figura la denominación en letras mayúsculas de color blanco VIVIENDA DE USO TURÍSTICO. Sobre un color de fondo: Ral 8007 (marrón). Hay que tener en cuenta que este color de fondo puede adaptarse a las características estéticas del inmueble.

En cuanto a la adquisición de la placa, no son proporcionadas por la Administración, por lo que se deberán adquirir en establecimientos dedicados a estas actividades libremente por el titular.

**¿Qué ocurre si los estatutos de la Comunidad de Propietarios prohíben la colocación de placas o tras una votación no me permiten su colocación?**

Demostradas por el titular de la actividad estas circunstancias, la Administración turística no lo considerará un incumplimiento por lo que no sería sancionable.

**¿Si ya tengo inscrita mi VUT, la Comunidad de propietarios puede impedir que siga ejerciendo esta actividad si hay una mayoría de al menos 3/5 partes?**

No. Los acuerdos de las 3/5 partes de la Comunidad de propietarios por el que se limite o condicione el ejercicio de esta actividad a través de una VUT no tiene efectos retroactivos y en consecuencia no sería aplicable a las viviendas ya inscritas ni a las que se inscriban antes de que se adopte, en su caso, el citado acuerdo.

**En caso de que necesitar información o tenga dudas, ¿a quién y cómo me puedo dirigir para resolverlas?**

Al Servicio de Turismo del Gobierno de La Rioja de la Dirección General de Cultura y Turismo bien de forma presencial, por correo electrónico o telefónicamente. Las dependencias están ubicadas en la C/ Marqués de Murrieta, 76 26005 Logroño; Tfno.: 941-291195.

Los correos electrónicos del personal del citado Servicio y su extensión telefónica están disponibles a través de la web "larioja.org "

ORGANIZA:

---



**Más información:**

Desarrollo Económico  
e Innovación

Cultura y Turismo

941 291 195  
C/ Marqués de Murrieta, 76  
[www.larioja.org](http://www.larioja.org)