



Decreto 52/2025, de 25 de febrero, de modificación del Decreto de Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Preguntas más frecuentes.

1. ¿En qué consiste la modificación operada?

El Decreto 101/2018, de 3 de julio, de Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (en adelante Decreto 101/2018) contiene una disposición adicional primera que deja fuera del ámbito de aplicación del mismo a las viviendas y habitaciones de viviendas particulares situadas en el medio rural. Se entiende por medio rural a los núcleos rurales o en zonas clasificadas como suelo no urbanizable, los alojamientos que presten las personas agricultoras y ganaderas en los caseríos integrados en una explotación agraria y los alojamientos que se presten en edificios o construcciones que respondan a la arquitectura tradicional, típica de la comarca o zona.

La modificación operada por el Decreto 52/2025, de 25 de febrero, de modificación del Decreto de Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (en adelante Decreto de modificación) consiste en:

- la derogación de dicha disposición adicional primera y
- el establecimiento de un plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Decreto de modificación para que las viviendas y habitaciones de uso turístico que hubieran declarado estar situadas en el medio rural adapten su actividad a los requisitos exigidos por el Decreto 101/2018.

2. ¿Cómo se regulaban, hasta la entrada en vigor del Decreto de modificación, las viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico situadas en el medio rural?

Esas viviendas y habitaciones, a falta de un desarrollo reglamentario, se regulaban por la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo. Así, en lugar de cumplir lo establecido por el Decreto 101/2018 debían cumplir los requisitos establecidos en los artículos 53 y 54 de la Ley de Turismo.

3. ¿Qué trámite deben realizar las personas titulares de vivienda/s o habitación/es de vivienda particular para uso turístico que declararon en la declaración responsable de inicio de la actividad estar situadas en el medio rural?

La disposición transitoria única del Decreto de modificación establece un plazo de seis meses, desde el día siguiente al de su publicación, para que las personas titulares de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico situadas en el medio rural presenten una declaración responsable en la que declaran que cumplen los requisitos establecidos por el Decreto 101/2018, que cuentan con la documentación que así lo acredita, que la pondrán a disposición de la administración turística cuando sea requerido para ello y que cumplirán dichos requisitos mientras dure la actividad turística de alojamiento.

4. ¿Cómo debe presentarse esa declaración responsable?

La declaración responsable de adecuación al Decreto 101/2018, de 3 de julio, de Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (Disposición transitoria única del Decreto 52/2025, de 25 de febrero) deberá presentarse ante la administración turística de Euskadi.

Las personas titulares que sean personas empresarias individuales o autónomas -y sus representantes- deberán presentar la declaración responsable exclusivamente por medios electrónicos en la dirección de internet <https://www.euskadi.eus/servicios/00128>. Mediante el acceso a dicha dirección podrán cumplimentar y presentar de manera electrónica el modelo de declaración responsable.

Las personas titulares no obligadas a presentar la declaración responsable por medios telemáticos podrá también cumplimentar la declaración responsable en la dirección arriba mencionada, imprimirla y

presentarla presencialmente en la Oficina Territorial de Turismo y Comercio del Territorio Histórico donde se sitúe la vivienda o habitación para uso turístico, o en cualquiera de los lugares establecidos por el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Estos lugares son los siguientes:

- a) En el registro electrónico de la Administración u Organismo al que se dirijan, así como en los restantes registros electrónicos de cualquiera de las siguientes entidades.:
 - i. La Administración General del Estado.
 - ii. Las Administraciones de las Comunidades Autónomas.
 - iii. Las Entidades que integran la Administración Local.
 - iv. El sector público institucional.
- b) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca.
- c) En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- d) En las oficinas de asistencia en materia de registros.
- e) En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

Asimismo, el Decreto de modificación incluye un anexo donde se recoge el modelo de declaración responsable que puede imprimirse, cumplimentarse y presentarse en los lugares indicados más arriba.

5. ¿Qué documentación hay que aportar junto con la declaración responsable?

Si presenta la declaración responsable de manera presencial deberá incluir una copia del Documento Nacional de Identidad de la persona titular de la actividad.

Además, en todos los casos deberán presentarse los siguientes documentos:

- a) fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda.
- b) Plano a escala, elaborado por personal técnico competente, con indicación de la superficie útil, distribución, número máximo de plazas e identificación de las habitaciones que se destinen a la actividad.

6. ¿Qué documentación debo tener a disposición de la administración turística y la debo aportar cuando sea requerido para ello?

- a) Si la persona titular de la actividad es una persona jurídica:
 - i. Escrituras de constitución
 - ii. Escritura de apoderamiento de la representación legal de la sociedad.
- b) Si la declaración responsable se ha presentado mediante representante, documento que acredite dicha representación.
- c) Documento que acredite el derecho de uso y disfrute o de gestión sobre la vivienda (escrituras de propiedad, contrato de arrendamiento, encargo de gestión de la actividad, documento de constitución de la comunidad de bienes u otros documentos análogos).
- d) En el supuesto de que sean varias las personas que ostenten el derecho de uso y disfrute sobre la vivienda (cotitularidad, comunidad de bienes, arrendamiento o usufructo a favor de más de una persona, etc.), documento firmado por todas ellas en el que designen a la persona titular de la actividad alojativa.
- e) Cuando la persona titular de la actividad no sea propietaria de la vivienda, acreditación de haber comunicado a la persona o personas propietarias el ejercicio de la actividad turística en la vivienda.
- f) Póliza de seguro de responsabilidad civil y último recibo de pago.

Si la declaración responsable se presenta de manera telemática, no será necesarios los documentos indicados en los subapartados a) y b) de esta respuesta.

7. ¿Cuáles son las modificaciones que deberán declarar las viviendas y habitaciones situadas en el medio rural?

El Decreto 101/2018 establece los siguientes requisitos que no llegan a precisarse en la Ley de Turismo:

- a) Conformidad de la actividad con las normas municipales relativas a los usos urbanísticos y la edificación.
- b) Cumplimiento de la actividad turística de los requisitos medioambientales exigibles.
- c) Conformidad de la actividad turística, en su caso, con las reglas de propiedad horizontal del inmueble.
- d) Cumplimiento de los requisitos de edificatorios y de capacidad máxima que establecen los artículos 12 y 13 del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, (modificado por el Decreto 52/2025, de 25 de febrero).
- e) La vivienda o habitación/es se encuentra en condiciones de inmediata disponibilidad y cumple los requerimientos en garantía de la seguridad de su uso, así como los relativos al distintivo oficial, exigibles según los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, (modificado por el Decreto 52/2025, de 25 de febrero).
- f) La actividad cuenta con un seguro de responsabilidad civil con un capital mínimo asegurado de 35.000 euros por plaza, en los términos establecidos por el artículo 17 del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, (modificado por el Decreto 52/2025, de 25 de febrero).
- g) La persona titular de la actividad cumple las obligaciones tributarias derivadas de la actividad alojativa.
- h) La persona titular de la actividad cumple las obligaciones de información en materia de seguridad ciudadana derivadas de la actividad alojativa en los términos establecidos por el artículo 18 del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, (modificado por el Decreto 52/2025, de 25 de febrero).
- i) En el caso de ser sujeto de relaciones de carácter laboral por razón de la actividad alojativa, cumple igualmente con la normativa de higiene y salud laboral y prevención de riesgos laborales, así como cuantos otros requisitos sean legalmente exigibles.

8. ¿Qué ocurre si, habiendo declarado en su día el inicio de la actividad de vivienda o habitación para uso turístico en el medio rural, no presento la declaración responsable de adecuación de la actividad al Decreto 101/2018?

Toda vez que la modificación del Decreto 101/2018 supone la obligada modificación de elementos considerados esenciales de acuerdo con el artículo 21.4 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, la no presentación de la declaración responsable de adecuación al Decreto 101/2018 supondrá que se le requiera para que en el plazo máximo de 15 días proceda a su presentación.

Transcurrido dicho plazo sin haber sido atendido este requerimiento, se ordenará, en su caso, el cese de la actividad turística, previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo.

En este caso, resultará de aplicación el régimen sancionador establecido en la Ley 13/2016 de Turismo.

Nota

Esta información tiene únicamente carácter orientativo, por lo que no sustituye ni modifica las Disposiciones normativas que regulan los diferentes procedimientos administrativos ni, en consecuencia, puede dar origen a derechos u obligaciones que no se encuentren contempladas en la Reglamentación específica.

Última modificación: 12/03/2025