

CHECKLIST

Checklist para dar de alta tu piso en el Registro de Turismo de Andalucía

Lo que tienes que tener listo antes de presentar la declaración responsable en la Junta (ayuntamiento, comunidad, documentos y piso) y lo que toca hacer justo después.

Revisado el 6 de octubre de 2026 · Se aplica a: Andalucía, más lo que diga cada ayuntamiento

La «licencia turística» es la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía. Se pide con una **declaración responsable**, solo por internet y gratis: declaras que cumples y, desde que queda registrada, puedes anunciar y alquilar. Por eso todo lo de esta lista tiene que estar resuelto **antes** de firmarla.

Obligatorio = lo exige una norma (con su artículo). **Recomendado** = te ahorra problemas si un día te inspeccionan. **Según caso** = solo si te afecta.

Obligatorio = lo exige una norma (se indica cuál). Recomendado = buena práctica. Según tu caso = solo si se da la situación.

1. Ayuntamiento y urbanismo

Es el primer filtro: si el ayuntamiento no admite viviendas turísticas nuevas en tu zona, lo demás no sirve.

- ☐ Comprueba que tu municipio admite viviendas turísticas nuevas. **OBLIGATORIO**
Los ayuntamientos pueden suspenderlas hasta tres años (art. 6 del Decreto-ley 1/2025). Mira tu municipio en ¿Puedo alquilar aquí?.
- ☐ Asegúrate de que la vivienda es compatible con el plan urbanístico municipal. **OBLIGATORIO**
Lo declaras al inscribirla (arts. 6.1.a y 9.1.e del Decreto 28/2016). Lo prudente es preguntarlo antes por escrito a Urbanismo.
- ☐ Si tu municipio ha regulado el uso turístico, consigue la licencia o declaración responsable de cambio de uso. **SEGÚN TU CASO**
Solo donde el ayuntamiento haya aplicado el art. 6 del Decreto-ley 1/2025 (art. 6.1.a del Decreto 28/2016).
- ☐ Si la vivienda está en asimilado a fuera de ordenación (AFO), pide antes la autorización municipal. **SEGÚN TU CASO**
Sin autorización municipal previa, una vivienda en AFO no puede inscribirse.
- ☐ Ten a mano la licencia de primera ocupación o un certificado equivalente. **RECOMENDADO**
No se adjunta, pero es la forma habitual de demostrar que cumples la normativa urbanística. En pisos antiguos, Urbanismo puede emitir un equivalente.

2. La comunidad de vecinos

Es el paso que más tarda: lo que tarde en celebrarse una junta, de tres semanas a tres meses.

- ☐ Comprueba que los estatutos de la comunidad no prohíben el uso turístico. **OBLIGATORIO**
Si lo prohíben, la vivienda no puede inscribirse: el Decreto 28/2016 la excluye. Cambiarlos exige tres quintos e inscribir la modificación.
- ☐ Consigue la aprobación expresa de la junta de propietarios por tres quintos. **OBLIGATORIO**
Tres quintos de los propietarios que sumen tres quintos de las cuotas, antes de empezar (art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, desde el 3 de abril de 2025).
- ☐ Cuenta 30 días desde que los ausentes reciben el acta. **RECOMENDADO**
Los ausentes que no voten en contra en ese plazo cuentan a favor: el resultado definitivo se sabe un mes después de la junta.
- ☐ Pide al presidente o al administrador el certificado del acuerdo. **OBLIGATORIO**
La Junta lo pide entre la documentación de la inscripción. Puede costar de 0 a 60 €, según el administrador.

3. Documentos

No se adjuntan planos, fotos ni seguro. Si falta algo, la Junta te lo requiere después.

- ☐ Pide una nota simple reciente del Registro de la Propiedad. **OBLIGATORIO**
La pide la Junta. Se saca en línea por unos 10 € y llega en horas.
- ☐ Apunta la referencia catastral y los metros construidos que figuran en el Catastro.
Los necesitas en el formulario y para calcular las plazas.
- ☐ Si no eres el propietario o firma un representante, ten el título de explotación o el poder. **SEGÚN TU CASO**
Título: contrato de gestión o de arrendamiento con autorización expresa para el uso turístico. Poder: notaría o apoderamiento electrónico de la Junta.
- ☐ Si alquilas por habitaciones, pide el certificado de empadronamiento. **SEGÚN TU CASO**
Tienes que vivir en la casa. Lo da el ayuntamiento, gratis.
- ☐ Si hay varios propietarios, reúne los datos de todos para el anexo de titularidad compartida. **SEGÚN TU CASO**
Se genera en el propio formulario y cada propietario tiene que autorizarlo o firmarlo.
- ☐ Encarga el certificado de eficiencia energética si no lo tienes, y pon la etiqueta en los anuncios. **OBLIGATORIO**
La Junta no lo pide, pero lo exige el Real Decreto 390/2021 también en el alquiler turístico (art. 3.1.b), y la etiqueta va en toda la publicidad (art. 16).

4. El piso

Al inscribirte solo declaras que cumples. Repásalo con el piso delante: media hora.

- ☐ Calcula las plazas: 14 m² construidos por plaza según Catastro, con un mínimo de 25 m². **OBLIGATORIO**
Redondea hacia abajo (Decreto 28/2016, en la redacción del Decreto 31/2024). Máximo 15 plazas la vivienda completa y 6 por habitaciones.
- ☐ Máximo 4 plazas por dormitorio (2 sin litera) y baños: dos con más de 5 plazas, tres con más de 8. **OBLIGATORIO**
Arts. 5.4 y 6.1.c del Decreto 28/2016. Sofás cama del salón: hasta dos plazas y solo si alquilas la vivienda completa.
- ☐ Pon refrigeración en dormitorios y salón si abres de mayo a agosto, y calefacción si abres de diciembre a marzo. **OBLIGATORIO**
Fija o portátil (art. 6.1.e y 6.1.f del Decreto 28/2016). Nunca ventiladores, ni aparatos de butano, queroseno o resistencia incandescente.
- ☐ Revisa los dormitorios: ventilación directa al exterior o a patio y sistema de oscurecimiento. **OBLIGATORIO**
Art. 6 del Decreto 28/2016. Para oscurecer vale persiana, contraventana o cortina opaca.
- ☐ Revisa camas y colchones: 80×190 cm las individuales, 135×190 cm las dobles y colchón de 18 cm. **OBLIGATORIO**
Anexo, letra c, del Decreto 28/2016. También un juego de reposición de ropa de cama y un armario por cada cuatro plazas.
- ☐ Repasa el equipamiento de cocina y baño del Anexo, pieza por pieza. **OBLIGATORIO**
Anexo, letras a y b, del Decreto 28/2016. Lista completa en [Equipamiento obligatorio](#).
- ☐ Pon botiquín, extintor y detector de humo cerca de la cocina, y deja información turística e instrucciones de los aparatos. **OBLIGATORIO**
Anexo, letras d, e y f, del Decreto 28/2016. La información turística incluye un plano de la localidad.
- ☐ Haz una foto de cada punto y guárdala junto a la ficha catastral. **RECOMENDADO**
Si hay una inspección, es cuando tendrás que demostrar lo que declaraste.

5. La presentación

Con todo preparado, rellenar la declaración lleva una hora.

- ☐ Consigue el certificado digital de quien va a ser titular de la explotación (tú o tu gestor). **OBLIGATORIO**
La Junta exige presentar la declaración con certificado digital. Cl@ve sirve para leer las notificaciones, no para presentarla.
- ☐ Decide la modalidad (vivienda completa o por habitaciones) y los periodos de funcionamiento.
Lo normal es todo el año, marcando que se repite. Si no, los periodos hay que comunicarlos antes del 1 de enero.
- ☐ Presenta la declaración responsable (procedimiento 6631) en la oficina virtual de la Junta.
Es gratis y solo por internet. Guarda a menudo y lee cada casilla de las declaraciones: es lo que firmas.
- ☐ Guarda el justificante de registro y descarga la resolución con el código de inscripción.
El código CTC del borrador no es la licencia: el código VUT va en la resolución de inscripción.

6. Justo después

- ☐ Si la Junta te requiere un documento, apórtalo en 10 días hábiles. **OBLIGATORIO**
Si no lo aportas, inicia la cancelación, que puede impedirte volver a inscribir la vivienda durante un año (art. 38.4 de la Ley 13/2011).

- ☐ Pon el código de inscripción en todos los anuncios: Booking, Airbnb, tu web y redes. **OBLIGATORIO**
La Junta lo exige en toda la publicidad. Hasta tener la resolución, usa el número de registro de entrada de la declaración.
- ☐ Date de alta en SES.Hospedajes, la plataforma del Ministerio del Interior. **OBLIGATORIO**
Una sola vez, con certificado digital o Cl@ve y el código de la vivienda (Real Decreto 933/2021).
- ☐ Comunica en SES.Hospedajes cada reserva en las 24 horas siguientes a confirmarla y los datos de cada viajero mayor de 14 años en las 24 horas siguientes a la entrada. **OBLIGATORIO**
RD 933/2021, art. 6.3. No hacerlo es infracción grave (art. 36.20 de la Ley Orgánica 4/2015).
- ☐ Deja en el piso las hojas de quejas y reclamaciones del modelo oficial andaluz, en papel, con su cartel. **OBLIGATORIO**
Forman parte de los requisitos de la norma andaluza. Más en [Hojas de reclamaciones](#).
- ☐ Prepara el documento a modo de contrato que firmará cada huésped al llegar. **OBLIGATORIO**
Art. 7.1 del Decreto 28/2016. Guarda la copia un año (art. 7.3).
- ☐ Comunica a la Junta cualquier cambio: de titular, de plazas, de periodos o de datos de contacto. **OBLIGATORIO**
La inscripción no caduca, pero los cambios hay que comunicarlos. Ampliar plazas exige una declaración responsable nueva (procedimiento 6631).

Documento orientativo elaborado a partir de nuestras guías y de fuentes oficiales. No sustituye al asesoramiento profesional. La normativa cambia: comprueba la fecha de revisión.

mipisoturistico.app/descargas/checklist-alta-en-la-junta · Revisado el 6 de octubre de 2026

Fuentes

- Junta de Andalucía: preguntas frecuentes sobre viviendas de uso turístico (documentación, presentación y código en la publicidad) — <http://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticiadesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Junta de Andalucía: procedimiento 6631, Registro de Turismo de Andalucía (RTA): Inscripción — <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/6631.html>
- Decreto 28/2016, de viviendas de uso turístico, texto consolidado (Junta de Andalucía, PDF) — <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2025/04/Decreto%2028-2016%20de%202%20de%20febrero%20de%20las%20viviendas%20de%20uso%20turistico.pdf>
- Decreto 31/2024, que modifica el Decreto 28/2016 (BOJA nº 24, 02/02/2024) — <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2024/24/50>
- Decreto-ley 1/2025, de medidas urgentes en materia de vivienda (Andalucía), artículo 6 (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOJA-b-2025-90042>
- Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, artículo 7.3 (texto consolidado, BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>
- Ley 13/2011, del Turismo de Andalucía, artículo 38.4 (texto consolidado, BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-876>
- Real Decreto 390/2021, certificación de la eficiencia energética de los edificios, artículos 3 y 16 (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-9176>
- Real Decreto 933/2021, registro documental e información de las actividades de hospedaje (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-17461>
- Ley Orgánica 4/2015, de protección de la seguridad ciudadana, artículo 36.20 (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-3442>
- Ministerio del Interior: plataforma SES.Hospedajes — <https://sede.mir.gob.es/hospedajes>
- Reglamento (UE) 2024/1028, datos de los servicios de alquiler de corta duración (EUR-Lex) — <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/spa>