

CHECKLIST

Checklist antes de comprar un piso para alquilar a turistas

Lo que hay que comprobar antes de firmar las arras de un piso para uso turístico, tenga ya licencia o no: Registro de Turismo, nota simple, comunidad, ayuntamiento, metros y reservas.

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

Sirve tanto si el piso ya tiene licencia turística como si piensas inscribirlo tú después. Hazla **antes de firmar las arras**: casi todo se comprueba con la nota simple, los papeles de la comunidad y una consulta a Urbanismo. Si el municipio no admite altas nuevas, solo te sirve un piso que ya esté inscrito: míralo en [¿Puedo alquilar aquí?](#).

Obligatorio = lo exige una norma para que el piso pueda ser turístico (con su artículo). **Recomendado** = comprobación prudente antes de pagar. **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. Si dice que tiene licencia: el Registro de Turismo

La «licencia» es la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía. Se compra con el piso, pero hay que comprobar que existe.

- ☐ Busca la dirección en el buscador de establecimientos turísticos de la Junta de Andalucía. **RECOMENDADO**
Debe salir inscrita, activa, con su código VUT o VFT y las plazas declaradas. Si no aparece, la licencia no existe.
- ☐ Comprueba quién figura como titular de la explotación. **RECOMENDADO**
Si es una empresa gestora, pregunta qué contrato tiene y hasta cuándo. Si es una persona distinta del vendedor, algo no cuadra.
- ☐ Compara las plazas inscritas con las que permiten los metros del Catastro. **RECOMENDADO**
Una inscripción con más plazas de las que permiten los metros es un problema que heredas. El cálculo está en la sección 5.
- ☐ Pregunta al vendedor si tiene abierto algún requerimiento, inspección o procedimiento de cancelación. **RECOMENDADO**
La Junta puede cancelar la inscripción por datos falsos, por dejar de cumplir los requisitos o por aviso del ayuntamiento (art. 9 del Decreto 28/2016).
- ☐ Planifica comunicar el cambio de titularidad a la Junta antes de la entrega de llaves. **OBLIGATORIO**
Procedimiento 7267, con la escritura y la nota simple actualizada. Se comunica con carácter previo (art. 6.2.b del Decreto 143/2014). El código no cambia.
- ☐ No pidas al vendedor que dé de baja la licencia si vas a seguir alquilando a turistas. **RECOMENDADO**
El cese cancela la inscripción. Volver exige una declaración nueva con la norma de hoy, y en un municipio con suspensión sería imposible.

2. La nota simple del piso: titular, VPO y AFO

Se pide en línea al Registro de la Propiedad (unos 10 €) y muestra cosas que el vendedor puede no contarte.

- ☐ Pide la nota simple del piso y comprueba que el vendedor es el titular. **RECOMENDADO**
Te hará falta también para comunicar el cambio de titularidad o para inscribir la vivienda.
- ☐ Mira si la vivienda es protegida (VPO): aparece como nota marginal. **OBLIGATORIO**
Mientras dure la protección no puede ser turística, ni entera ni por habitaciones (art. 1.3.a del Decreto 28/2016 y art. 72.1.e de la Ley 5/2025).
- ☐ Si fue VPO, confirma que el plazo de protección terminó o que está descalificada. **SEGÚN TU CASO**
Una nota antigua puede seguir apareciendo: mira la fecha de calificación y el plazo. Si dudas, pregunta a la Delegación de Fomento y Vivienda.

- ☐ Mira si la edificación está en asimilado a fuera de ordenación (AFO). **OBLIGATORIO**
Se anota por nota marginal. En AFO no puede ser turística sin autorización municipal previa y expresa del cambio de actividad (art. 1.3.d del Decreto 28/2016).
- ☐ Si el edificio está «fuera de ordenación» (construido con licencia), pregunta qué obras admite. **SEGÚN TU CASO**
Ninguna norma lo excluye del uso turístico, pero no podrás hacer ampliaciones ni reformas estructurales que el plan actual no permita.

3. La comunidad: estatutos y actas

Pídeselos al administrador antes de firmar. Que otros vecinos alquilen a turistas no significa que sea legal.

- ☐ Pide los estatutos y busca «uso turístico», «alquiler vacacional», «actividad de hospedaje» o «cesión temporal a terceros». **OBLIGATORIO**
Si los estatutos prohíben el uso turístico, la vivienda no puede inscribirse (art. 9.1.g del Decreto 28/2016). Cambiarlos exige tres quintos e inscribirlo.
- ☐ Pide la nota simple de la finca (del edificio, no del piso). **RECOMENDADO**
Ahí aparecen las limitaciones de los estatutos inscritas, que obligan también a los compradores, y la fecha en que se inscribieron.
- ☐ Pide las actas de las juntas de los últimos años y busca acuerdos que limiten o prohíban el uso turístico. **RECOMENDADO**
Muchas comunidades de la Costa del Sol aprobaron acuerdos así entre 2019 y 2024. Lee si son acuerdos de junta o cambios de estatutos.
- ☐ Si el piso no está inscrito, cuenta con que necesitarás la aprobación expresa de la comunidad. **OBLIGATORIO**
Desde el 3 de abril de 2025: tres quintos de los propietarios que sumen tres quintos de las cuotas, antes de empezar (art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal).
- ☐ Si se inscribió después del 3 de abril de 2025, pide el acta o el certificado del acuerdo que lo autorizó. **OBLIGATORIO**
La Junta lo pide para inscribir. Sin acuerdo, la comunidad puede exigir el cese y la Junta cancelar la inscripción.
- ☐ Si ya tiene licencia, compara su fecha de inscripción con la de cualquier prohibición. **RECOMENDADO**
Si la licencia es anterior, sigue valiendo: esos acuerdos no son retroactivos (art. 17.12 LPH). Si es posterior, la comunidad puede exigir el cese (art. 7.2 LPH).
- ☐ Pregunta si la comunidad cobra una cuota extra a las viviendas turísticas. **SEGÚN TU CASO**
Puede acordar, por tres quintos, un incremento de hasta el 20 % de los gastos comunes (art. 17.12 LPH). Súmalo a tus números.

4. El ayuntamiento: moratoria y urbanismo

El ayuntamiento y la comunidad son dos filtros distintos y hay que pasar los dos.

- ☐ Comprueba si el municipio admite viviendas turísticas nuevas o tiene suspensión (moratoria). **OBLIGATORIO**
El ayuntamiento puede suspender las nuevas hasta tres años (art. 6 del Decreto-ley 1/2025). Málaga capital no admite altas nuevas desde agosto de 2025.
- ☐ Confirma que el uso turístico es compatible con el plan urbanístico en esa finca. **OBLIGATORIO**
Al inscribir lo declaras (art. 9.1.e del Decreto 28/2016). Si no lo es, el ayuntamiento avisa y la Junta cancela la inscripción (art. 9.3).
- ☐ Pide por escrito a Urbanismo un informe de compatibilidad urbanística antes de firmar. **RECOMENDADO**
No es obligatorio, pero es el papel más barato de la compra. Pregunta por compatibilidad, suspensión, cambio de uso y situación de fuera de ordenación o AFO.
- ☐ Pregunta si hace falta licencia o declaración responsable de cambio de uso. **SEGÚN TU CASO**
Solo en los municipios que han regulado el uso turístico con el art. 6 del Decreto-ley 1/2025 (art. 6.1.a del Decreto 28/2016).
- ☐ En Fuengirola, comprueba que el piso tiene entrada independiente del edificio. **SEGÚN TU CASO**
Desde 2024 no admite viviendas turísticas nuevas sin acceso independiente (art. 7.1.6 de su plan). Un piso con portal común no se inscribe.
- ☐ Pide la licencia de primera ocupación o un certificado equivalente de Urbanismo. **RECOMENDADO**
Es la forma habitual de demostrar que la vivienda cumple la normativa urbanística municipal.
- ☐ Pregunta en Urbanismo si hay algún expediente de disciplina urbanística sobre la vivienda. **RECOMENDADO**
Si supone el cese del uso turístico, el ayuntamiento lo comunica a la Junta para que cancele la inscripción (art. 9.4 del Decreto 28/2016).

5. El piso: metros, camas y baños

El número de plazas lo marca el más bajo de tres topos: metros, dormitorios y baños.

- ☐ Mira en el Catastro los metros construidos de la vivienda y divídelos entre 14. **OBLIGATORIO**
14 m² construidos por plaza, mínimo 25 m², redondeando hacia abajo (Decreto 28/2016, en la redacción del Decreto 31/2024). 60 m² son 4 plazas.
- ☐ Cuenta las plazas por dormitorio: máximo 4, y al menos 2 en camas que no sean literas. **OBLIGATORIO**
Art. 5.4 del Decreto 28/2016. Los sofás cama del salón cuentan: hasta dos plazas y solo si alquilas la vivienda completa.
- ☐ Cuenta los baños: hacen falta dos con más de 5 plazas y tres con más de 8. **OBLIGATORIO**
Art. 6.1.c del Decreto 28/2016. Es el tope que más sorprende: un piso de tres dormitorios con un baño se queda en 5 plazas.
- ☐ Comprueba que los dormitorios tienen ventilación directa al exterior o a un patio. **OBLIGATORIO**
Art. 6 del Decreto 28/2016. Un dormitorio interior sin ventana no vale.
- ☐ Calcula el coste de poner refrigeración en dormitorios y salón si vas a abrir en verano. **OBLIGATORIO**
Obligatoria si abres entre mayo y agosto. Vale fija o portátil, nunca ventiladores (art. 6.1.e del Decreto 28/2016).

6. Si se vende con reservas

Las reservas confirmadas son contratos del vendedor, no tuyos. Hay que pactarlas por escrito.

- ☐ Pide la lista de reservas confirmadas desde la fecha de entrega: canal, fechas, importe y lo ya cobrado. **RECOMENDADO**
Adjúntala como anexo a las arras y a la escritura.
- ☐ Pacta por escrito qué reservas asumes y cómo se ajusta el dinero. **RECOMENDADO**
No te obligan las reservas del vendedor salvo que las asumas: los contratos solo producen efecto entre quienes los firman (art. 1257 del Código Civil).
- ☐ Acuerda quién inicia el traspaso en Booking y en qué fecha. **SEGÚN TU CASO**
Solo puede iniciarlo el titular actual. Las reservas futuras pasan al comprador, que también responde de las obligaciones y facturas anteriores.
- ☐ Ten en cuenta que en Airbnb no se traspasan ni la cuenta ni las reservas. **SEGÚN TU CASO**
Las reservas se quedan en la cuenta del vendedor: las atiende él o alguien por encargo suyo. Tu anuncio empieza de cero.
- ☐ Si hay gestor, decide si sigues con él: su contrato es del vendedor, no tuyo. **SEGÚN TU CASO**
Pacta también cómo termina el contrato del vendedor con el gestor y quién atiende a los huéspedes hasta la entrega.

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.

mipisoturisticico.app/descargas/checklist-antes-de-comprar · Revisado el 6 de octubre de 2026

Fuentes

- Junta de Andalucía: preguntas frecuentes sobre viviendas de uso turístico — <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticia-desregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.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 y disposición final sexta (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOJA-b-2025-90042>
- Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, artículos 7.2, 7.3 y 17.12 (texto consolidado, BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>
- Ley 5/2025, de Vivienda de Andalucía, artículo 72.1.e (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2026-423>
- Decreto 143/2014 del Registro de Turismo de Andalucía, artículo 6.2.b (texto consolidado de la Junta, PDF) — <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2023/06/Decreto%20143-2014%2C%20de%2021%20de%20octubre%20registro%20de%20turismo%20de%20andalucia.pdf>
- Junta de Andalucía: procedimiento 7267, Registro de Turismo de Andalucía: Comunicación — <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/7267.html>
- Código Civil, artículo 1257 (texto consolidado, BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga: viviendas de uso turístico — <https://urbanismo.malaga.eu/viviendas-de-uso-turistico/>
- Sede Electrónica del Catastro: consulta de datos catastrales — <https://www.sedecatastro.gob.es/>
- Booking.com Partner Help: qué hacer cuando cambia el titular del alojamiento (en inglés) — <https://partner.booking.com/en-gb/help/registration-getting-started/partnership/what-do-when-your-property-changes-ownership>
- Airbnb: fusionar cuentas o transferírselas a otra persona — <https://www.airbnb.es/help/article/1431>

