

CHECKLIST

Checklist para cambiar el titular de una vivienda turística ya inscrita

Los pasos para cambiar quién explota una vivienda turística ya inscrita en Andalucía (venta, herencia, gestor nuevo): la comunicación a la Junta, las reservas y los anuncios.

Revisado el 6 de octubre de 2026 · Se aplica a: Andalucía (norma autonómica)

Cuando una vivienda **ya inscrita** cambia de manos (la vendes, se hereda, entra un gestor, cambias de gestor o vuelves a llevarla tú), no se pide una licencia nueva: el **nuevo titular comunica el cambio a la Junta antes de que se produzca**, y el código de la vivienda se mantiene.

Lo administrativo es la parte fácil. Donde se pierde dinero es en las reservas ya vendidas y en los anuncios que no están a tu nombre. El trámite, explicado en [Cambiar el titular de la licencia](#).

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

1. Antes de presentar nada

Qué tipo de cambio es y quién puede ser el nuevo titular.

- ☐ Comprueba que la vivienda ya está inscrita: entonces no toca declaración responsable nueva, sino comunicar el cambio de titularidad.
Formulario de comunicación al Registro de Turismo, procedimiento 7267 de la Junta.
- ☐ No pidas el cese si el nuevo titular va a seguir alquilando a turistas. **RECOMENDADO**
El cese cancela la inscripción para siempre; volver exige una declaración nueva con los requisitos de ese momento.
- ☐ Asegúrate de que el nuevo titular tiene un título que le habilite para explotar la vivienda entera. **OBLIGATORIO**
Decreto 28/2016, art. 4.1. Si no es el dueño: contrato de gestión, cesión, comodato o usufructo. Sin título válido, la Junta cancela la inscripción (art. 9.2).
- ☐ Si la vivienda es de varios dueños, el título tiene que venir de todos ellos. **SEGÚN TU CASO**
Decreto 28/2016, art. 3.2. Si explotáis vosotros, la Junta pide un anexo de titularidad compartida firmado por cada copropietario.
- ☐ Si el piso es ganancial, que firmen los dos cónyuges el contrato con la gestora y lo que se presente a la Junta. **SEGÚN TU CASO**
La gestión de los gananciales corresponde a los dos (art. 1375 del Código Civil); un acto sin el consentimiento necesario puede anularse (art. 1322).

2. La comunicación a la Junta

Formulario de comunicación al Registro de Turismo de Andalucía (procedimiento 7267). Gratis y por internet.

- ☐ Preséntala antes de la fecha del cambio, no después. **OBLIGATORIO**
Decreto 143/2014, art. 6.2.b: el cambio de titular se comunica «en todo caso con carácter previo». Otros cambios admiten 15 días después; este no.
- ☐ La presenta el nuevo titular, con su certificado digital, en la oficina virtual de la Junta.
El comprador, el heredero, el gestor nuevo o tú si vuelves a llevarla. Si el gestor saliente no colabora, el nuevo puede presentarla con tu contrato.
- ☐ Marca «Titularidad», pon los datos del nuevo titular, el número de inscripción (VFT/VUT) y los periodos de funcionamiento.
- ☐ Si entra o cambia un gestor, adjunta el contrato de gestión. **SEGÚN TU CASO**
Es el título jurídico que le habilita para explotar la vivienda entera.
- ☐ Si es una compra, adjunta la nota simple actualizada del Registro de la Propiedad. **SEGÚN TU CASO**

- ☐ Si es una herencia, confirma antes con la Junta qué documentación piden. **SEGÚN TU CASO**
La Junta explica el cambio para la compra, no para la herencia. El formulario es el mismo (7267). Teléfono de la Junta: 900 10 15 70.
- ☐ Si firma un representante sin certificado de persona jurídica, adjunta el poder. **SEGÚN TU CASO**
- ☐ Envía la documentación completa a la primera. **RECOMENDADO**
El plazo máximo de resolución es de tres meses y el silencio es desfavorable. Mientras tanto, la vivienda sigue inscrita y se puede seguir alquilando.

3. Las reservas ya confirmadas

Son contratos con huéspedes: no desaparecen porque cambie el titular.

- ☐ Haz la lista de reservas desde la fecha del cambio: canal, fechas, importe, cuánto se ha cobrado y quién lo tiene. **RECOMENDADO**
- ☐ Pacta por escrito quién atiende cada reserva y hasta qué fecha. **RECOMENDADO**
Ante la Junta y el huésped responde el titular de la explotación (Decreto 28/2016, art. 4.1), pero si nadie abre la puerta, el problema acaba siendo del propietario.
- ☐ Si vendes, deja en las arras y en la escritura qué reservas asume el comprador y cómo se ajusta el dinero. **SEGÚN TU CASO**
El comprador no queda obligado por tus reservas salvo que las asuma (art. 1257 del Código Civil).
- ☐ Si heredas, cuenta con que las reservas del fallecido pasan a los herederos. **SEGÚN TU CASO**
Código Civil, arts. 659 y 661. Habla cuanto antes con el gestor o con quien llevara el piso para decidir quién las atiende.
- ☐ Si el gestor saliente cobró anticipos de reservas directas, pide que te los entregue en la liquidación. **SEGÚN TU CASO**
Tiene que rendir cuentas y abonar lo que haya recibido (art. 1720 del Código Civil).
- ☐ Evita cancelar: lo paga quien cancela. **RECOMENDADO**
Airbnb cobra el 10, 25 o 50 % según la antelación. En Booking pides la cancelación y el huésped la acepta. Directa: 30 % si avisas con menos de 10 días (Decreto 28/2016, art. 8.3).

4. Los anuncios de Booking y Airbnb

Es un asunto comercial, aparte de la Junta. Todo depende de a nombre de quién estén los anuncios.

- ☐ Comprueba a nombre de quién están los anuncios: del propietario o de la cuenta del gestor. **RECOMENDADO**
- ☐ Si son tuyos, cambia de colaborador: quita al gestor saliente y añade al nuevo. **SEGÚN TU CASO**
Coanfitrión en Airbnb, usuario en la extranet de Booking. En Airbnb, el coanfitrión quitado deja de cobrar comisión de las reservas que empiecen después: pactadlo antes.
- ☐ Si el alojamiento de Booking está a nombre de otro, pide que inicie el traspaso quien lo tiene ahora. **SEGÚN TU CASO**
Solo puede iniciarlo el titular actual. Las reservas futuras y los pagos emitidos después pasan al nuevo, que responde de las obligaciones anteriores. Tarda hasta 7 días.
- ☐ Confirma con Booking si se conservan las reseñas antes de dar nada por hecho. **RECOMENDADO**
Al ser el mismo alojamiento, lo normal es que sigan, pero la ayuda oficial de Booking no lo dice.
- ☐ Si el anuncio de Airbnb está a nombre de otro, cuenta con que ni el anuncio ni sus reservas se pueden pasar a otra cuenta. **SEGÚN TU CASO**
Las reservas se quedan en esa cuenta hasta completarse y las atiende su titular o alguien por encargo suyo. El anuncio nuevo empieza sin reseñas.
- ☐ Si el titular de la cuenta ha fallecido, escribe al soporte de cada plataforma. **SEGÚN TU CASO**
Ni Booking ni Airbnb tienen un artículo de ayuda para ese caso. El dinero de esas reservas forma parte de la herencia.
- ☐ Mantén el mismo código VFT/VUT en los anuncios.
El código es de la vivienda, no del titular: no cambia.

5. El día del cambio

- ☐ Entrega o recoge todas las llaves y cambia los códigos de cerraduras y cajetines. **RECOMENDADO**
- ☐ Pasa el acceso a la plataforma de registro de viajeros, el wifi y las cuentas de suministros si las llevaba el saliente. **RECOMENDADO**
- ☐ Firmad el inventario. **RECOMENDADO**

☐ **Cierra una liquidación final por escrito, firmada por las partes.** RECOMENDADO

Reservas hasta la fecha, cobros pendientes de plataformas, fianzas devueltas y gastos con factura. Si hubo traspaso en Booking, cómo se reparten los pagos que lleguen después.

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-cambio-de-titular · Revisado el 6 de octubre de 2026

Fuentes

- Junta de Andalucía: ficha del procedimiento 7267, Comunicación al Registro de Turismo de Andalucía — <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/7267.html>
- Junta de Andalucía: preguntas frecuentes sobre viviendas de uso turístico (titular de la explotación, varios propietarios, cambio de titularidad) — <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticiadesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Decreto 143/2014, del Registro de Turismo de Andalucía, texto consolidado (Junta): art. 6.2.b — <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>
- Decreto 28/2016 de las viviendas de uso turístico, texto consolidado (Junta): arts. 3.2, 4, 8.3 y 9 — <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>
- Código Civil, texto consolidado (BOE): arts. 659, 661, 1257, 1322, 1375 y 1720 — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- 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>
- Booking.com Partner Help: cancelaciones de reservas (en inglés) — <https://partner.booking.com/en-gb/help/reservations/manage-reservations/handling-reservation-cancellations>
- Airbnb: fusionar cuentas o transferírselas a otra persona (las reservas no se traspasan) — <https://www.airbnb.es/help/article/1431>
- Airbnb: eliminar a un coanfitrión de tu anuncio — <https://www.airbnb.es/help/article/1632>
- Airbnb: Política sobre Cancelaciones del Anfitrión — <https://www.airbnb.es/help/article/990>