

**LA VENTA O COMPRA DE UNA VIVIENDA TURÍSTICA. ( extracto de un artículo de CPG Abogados )**

**¿QUÉ OCURRE CON LA LICENCIA TURÍSTICA CUANDO LA VIVIENDA SE VENDE? ¿SE “TRANSFIERE” O DEBE SOLICITARSE UNA NUEVA?**

**Esta es una de las preguntas más habituales en la compraventa de viviendas con uso o potencial uso turístico.**

**En términos generales, la licencia turística en Andalucía, se vincula al inmueble y no estrictamente a la persona titular. Tras una compraventa o un cambio de explotador, la licencia no se extingue, siempre que la vivienda mantenga las condiciones y los requisitos exigidos por la normativa.**

**Según se publica en la página oficial de la Junta de Andalucía, el Registro de Turismo de Andalucía (RTA) contempla el trámite de “modificación de titular o representante” cuando una vivienda ya inscrita cambia de propietario.**

**Por tanto, en lugar de solicitar una nueva licencia, el nuevo titular debe comunicar la modificación de titularidad a la Administración, asegurando así la continuidad del registro y de la explotación turística del inmueble.**

**Esta interpretación refuerza la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias y facilita la transmisión de viviendas con uso turístico sin interrupciones innecesarias en la actividad, siempre dentro del cumplimiento de la normativa autonómica vigente.**

Además existe una cierta incertidumbre sobre si una vivienda inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía debía solicitar una nueva inscripción cuando cambia de propietario. Hoy en día podemos decir:

- La inscripción turística no pertenece a la persona, sino a la propiedad.
- Es una habilitación de carácter real, no personal.
- El cambio de titularidad del inmueble no extingue la licencia, siempre que la vivienda continúe cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa andaluza actual.

Esto constituye una afirmación muy importante:

Una vivienda turística no pierde su condición por el hecho de venderse.

## ¿QUÉ DEBEMOS COMO COMPRADOR TENER EN CUENTA ANTES DE COMPRAR UNA VIVIENDA TURÍSTICA?

Es necesario tener en cuenta:

- Que el registro turístico sigue activo y vigente.
- Que el inmueble cumple con los requisitos técnicos actuales (habitabilidad, equipamiento, climatización,...)
- Que no existen expedientes sancionadores o requerimientos pendientes.
- Que la Comunidad de propietarios no tiene una prohibición expresa del uso turístico conforme a sus estatutos.
- Que no existan restricciones municipales (zonas saturadas, limitaciones urbanísticas, ordenanzas específicas).

Una licencia vigente no garantiza que el inmueble esté libre de contingencias. La revisión jurídica previa es imprescindible.

## **¿ QUÉ DEBEMOS HACER SI VENDEMOS UNA VIVIENDA TURÍSTICA?**

**Debemos aportar al comprador toda la documentación de la licencia, informar sobre el estado real de la inscripción y de cualquier requerimiento, incluir en la escritura una cláusula que recoja que el inmueble está registrado como VUT y que la licencia es transmisible, y facilitar la documentación necesaria para que el comprador pueda comunicar su titularidad a la Junta de Andalucía.**

**Así evitaremos futuras reclamaciones.**

**La compraventa de una vivienda con licencia turística no puede considerarse únicamente como una operación inmobiliaria tradicional.**