VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO · COMUNITAT VALENCIANA

El seguro de hogar ya no vale para la vivienda turística

Desde el 3 de julio de 2026 la norma valenciana lo dice por escrito, y Turismo ha empezado a pedir la póliza

Una propietaria que vive fuera de España recibió hace unos días un requerimiento de Turismo: diez días hábiles para aportar la escritura y un seguro de responsabilidad civil que cubra expresamente la actividad turística. Ella tenía un buen seguro de hogar y creía estar en regla. Lo que le pasó a ella le puede pasar este otoño a cualquier propietario o gestor de la Comunitat Valenciana.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario*
www.alquilerviviendavacacional.com

El correo llegó un jueves por la tarde. Venía del Servicio Territorial de Turismo de Alicante y hablaba del Plan de Inspección de 2026 y de un «Programa 2.2» de verificación de viviendas de uso turístico. No era una denuncia ni una multa. Era una comprobación: la Administración quería ver que la vivienda, inscrita hace unos años, seguía cumpliendo lo que se declaró al inscribirla.[1]

Pedía dos cosas. La primera, el título que acredita que se puede disponer de la vivienda: la escritura, un contrato de arrendamiento o la autorización de gestión. La segunda, un seguro de responsabilidad civil «que indique expresamente la cobertura de la actividad turística», con una frase que la propietaria leyó dos veces: no se considera suficiente un seguro de hogar.

Ella tenía un seguro de hogar. Uno bueno, con responsabilidad civil de 250.000 euros y la vivienda declarada como «destinada a alquiler». La agencia que le gestiona los huéspedes nunca le había dicho que hiciera falta otra cosa.

¿Qué cambió en julio?

La obligación de tener un seguro de responsabilidad civil no es nueva. El Decreto 10/2021, que regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, la exige desde 2021 a todo titular de una vivienda de uso turístico, con un capital mínimo de 150.000 euros para viviendas de hasta veinticinco plazas.[2]

Lo que cambió el 3 de julio de 2026 es la letra. La Ley 3/2026, de medidas frente a la hiperregulación, dio nueva redacción al artículo 26 del decreto y añadió una frase que antes no estaba: «No se considerará válido un seguro cuyas coberturas se limiten a las de alojamiento residencial».[3]

Hasta entonces se podía discutir. Una póliza de hogar con responsabilidad civil alta y uso de alquiler declarado, ¿cubría o no la actividad turística? Dependía de la letra pequeña. Desde julio ya no hay discusión: si el seguro es de vivienda residencial, para Turismo no existe.

¿Por qué el seguro de hogar no sirve?

Porque asegura otra cosa. El seguro de hogar protege la casa y la responsabilidad del propietario como propietario: la gotera, el incendio, el robo. No protege el negocio de alojar viajeros.

La mayoría de las pólizas de hogar, además, lo dicen ellas mismas. En los datos básicos figura «con actividad profesional o comercial: sin actividad», y entre las exclusiones aparecen las viviendas en las que se desarrolla una actividad comercial. Un huésped que se cae por la escalera y reclama es, precisamente, un daño derivado de una actividad. Que el capital sea de 250.000 euros no cambia nada si el riesgo asegurado no es ese.

Lo que exige el decreto es una póliza que cubra los daños a la salud o a la integridad física de las personas usuarias del alojamiento y de terceros «como consecuencia de la actividad turística».[3] Es decir, un seguro que nombre la actividad.

> *«Hasta julio se podía discutir si la póliza de hogar cubría la actividad turística. Ahora la norma lo resuelve en una frase.»*
>
> **JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS**

¿Qué tiene que decir la póliza nueva?

Cinco cosas, y conviene comprobarlas antes de pagar la prima. Que la tomadora es la persona titular de la inscripción. Que el riesgo se describe con las palabras de la norma: actividad de alojamiento turístico en la vivienda inscrita con su número CV-VUT, con la dirección y la referencia catastral. Que cubre la responsabilidad civil por daños a los usuarios y a terceros. Que el capital es de al menos 150.000 euros por siniestro. Y que está en vigor, con el recibo pagado.

A Turismo se le presentan las condiciones particulares, un certificado de cobertura que repita esos datos y el justificante de pago. Un presupuesto no vale.

Y un detalle que se olvida: la norma obliga a tener la justificación del seguro a mano durante toda la actividad, para enseñarla cuando la inspección la pida.[4]

¿Y si el seguro se contrata después del requerimiento?

Es la pregunta que hizo la propietaria, y es la buena. Carecer del seguro exigido está tipificado como infracción en la ley de turismo valenciana, y contratarlo ahora no borra el tiempo en que no se tuvo.[5]

Dicho esto, el riesgo real es moderado si se contesta bien. La misma ley obliga a graduar la sanción y cuenta como atenuantes la falta de intencionalidad, la subsanación de las deficiencias y la ausencia de beneficio económico; varias atenuantes juntas permiten rebajar la sanción a la de una infracción de categoría inferior.[6] Y hay un argumento de fondo: la exclusión expresa de los seguros de hogar tiene dos meses de vida. Quien tenía una póliza de hogar con responsabilidad civil alta antes de julio no actuaba a ciegas.

Lo que sí conviene evitar es escribir a Turismo explicando por qué no se tenía el seguro, o presentar la póliza de hogar como si fuera la turística. Se aporta lo que se pide, se describe sin calificar y no se cargan las culpas en la agencia: frente a la Administración, el titular es el titular.

¿Cuánto tiempo hay de verdad?

Diez días hábiles se cuentan desde el día siguiente a la notificación y sin sábados, domingos ni festivos.[7] Un requerimiento notificado un jueves 10 vence el jueves 24, no el domingo 20, que es lo que calculan casi todos. Aun así, lo prudente es no apurar, y si la aseguradora se retrasa, la ley permite pedir una ampliación de hasta la mitad del plazo, siempre antes de que venza.[8]

La propietaria de esta historia presentará su escrito el viernes, con la escritura, la póliza nueva y su viejo seguro de hogar como prueba de que la vivienda nunca estuvo sin cobertura.

NOTAS

1. Requerimiento dictado en el marco del Plan de Inspección de Turismo de 2026 (Programa 2.2), al amparo de los artículos 20, 21, 23 y 25 del Decreto 10/2021 y 53 y 78 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, cuyo artículo 19.1.a obliga a acreditar los requisitos «a requerimiento de la administración turística».
2. Artículo 26, apartados 1 y 2, del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell (DOGV n.º 9015, de 8 de febrero de 2021). El capital mínimo se escala por plazas: 150.000 euros hasta 25 plazas.
3. Artículo 26.1 del Decreto 10/2021, en la redacción dada por el artículo 133.Tres de la Ley 3/2026, de 29 de junio, de la Generalitat, de medidas urgentes frente a la hiperregulación, la agilización de procedimientos y la garantía de la unidad de mercado (DOGV n.º 10396, de 2 de julio de 2026), en vigor desde el 3 de julio de 2026.
4. Artículo 26.4 del Decreto 10/2021: la persona titular «deberá tener en su poder, durante todo el desarrollo de su actividad, la justificación documental de su suscripción, a fin de ponerla a disposición de la administración turística competente, cuando esta se la requiera».
5. Artículo 93.2 de la Ley 15/2018 (infracción muy grave) y, según los casos, artículo 92, apartados 3, 4 y 6 (graves). La prescripción no corre mientras dura la carencia: artículo 30.2 de la Ley 40/2015.
6. Artículo 95, apartados 1.a), 2 y 3, de la Ley 15/2018; artículo 28.1 de la Ley 40/2015 y artículo 85.3 de la Ley 39/2015.
7. Artículo 30, apartados 2 y 3, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
8. Artículo 32 de la Ley 39/2015: la ampliación no puede exceder de la mitad del plazo y debe pedirse antes de su vencimiento.