

## **Legislación sobre apartamentos turísticos a nivel estatal y autonómico**

*dossier elaborado por el Centro de Documentación y  
Publicaciones*

*junio 2005  
información actualizada en mayo 2007*

*Centro de Documentación y Publicaciones  
Edf. Torretriana  
Avda. Juan Antonio Vizarrón s/n  
41092 Sevilla  
Tlf.: 955 06 52 99  
[documentacion.ctcd@juntadeandalucia.es](mailto:documentacion.ctcd@juntadeandalucia.es)*

## **Estado**

**Ministerio de Industria, Turismo y Comercio**  
**Secretaría de Estado de Turismo y Comercio**

Paseo de la Castellana, 160.

28071 - Madrid

Tel. 902 446 006

Fax: 914 578 066

[info@min.es](mailto:info@min.es)

[www.mcx.es](http://www.mcx.es)

## **ESTATAL**

- **REAL DECRETO 2877/1982, DE 15 OCTUBRE, sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales**  
BOE 9 noviembre 1982, núm. 269
- **LEY 42/1998, DE 15 DE DICIEMBRE, sobre los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.**  
BOE 16 diciembre 1998, núm. 300
- **ORDEN MINISTERIAL DE 17 DE ENERO DE 1.967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico.**  
B.O. del E. núm. 24, de 28 de enero de 1967

### **REAL DECRETO 2877/1982**

#### **CAPITULO I.-De los apartamentos turísticos**

##### Artículo 1º.

1. Se configuran como turísticos y en su consecuencia quedan sujetos a lo dispuesto en la presente ordenación, los bloques o conjuntos de apartamentos, y los conjuntos de villas, chalés, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en cualquier, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación, por motivos vacacionales o turísticos. Sólo este tipo de alojamientos recibirán la denominación oficial de apartamentos turísticos y tendrán derecho a ser incluidos en las guías oficiales y a beneficiarse de las acciones de fomento promovidas por la Administración Turística del Estado.

2. Para su apertura y funcionamiento, los apartamentos turísticos deberán ser previamente clasificados por la Administración mediante reconocimiento formal de sus características y categorías, a tenor de las condiciones establecidas reglamentariamente.

##### Artículo 2º.

1. Los apartamentos turísticos podrán ser ofrecidos para su ocupación en las modalidades de bloques y conjuntos.

2. Bloques: Se entiende por bloque el edificio o edificios integrados por apartamentos que se ofrezcan en su totalidad bajo una sola unidad empresarial de explotación.

3. Conjuntos: Se entiende por conjunto el agregado de apartamentos turísticos situados en uno o varios edificios, y/o de bungalows, villas, chalés o similares, que se ofrezcan como alojamientos turísticos bajo una sola unidad empresarial de explotación.

#### Artículo 3º.

1. Las Empresas explotadoras de bloques o conjuntos de apartamentos turísticos deberán constituir una fianza para responder de la correcta prestación de los servicios concertados con sus clientes en proporción con el volumen del negocio previsto y a los medios técnicos de que dispongan para desarrollar su actividad y cuya cuantía y condiciones se fijará reglamentariamente.

2. No será exigida dicha obligación de prestar fianza cuando la titularidad de la Empresa explotadora corresponda a las mismas personas físicas o jurídicas propietarias de los alojamientos, o a Administradores de Fincas o Agentes de la Propiedad Inmobiliaria Colegiados. Sin embargo, deberán estos dar cuenta a la Administración Turística competente de su condición de Empresa explotadora de apartamentos turísticos.

#### Artículo 4º.

Cuando la explotación de los apartamentos turísticos comprendidos en esta disposición no sea realizada directamente por sus propietarios, las relaciones entre éstos y la Empresa explotadora deberán constar en un contrato por escrito en el que libremente las partes determinarán sus condiciones. Tal circunstancia deberá ser comunicada a la Administración mediante escrito conjunto, según modelo que reglamentariamente se determinará, a efectos de constancia oficial en cualquier momento de la titularidad y responsabilidad de la explotación.

#### Artículo 5º.

Las Empresas explotadoras designarán necesariamente un Director de Establecimiento de Empresas Turísticas en los bloques o conjuntos de apartamentos, bungalows, villas y alojamientos similares de carácter turístico clasificados en las categorías de lujo y primera que consten de treinta o más unidades y en las clasificadas en segunda y tercera que cuenten con un mínimo de cincuenta unidades.

#### Artículo 6º

Los Directores o, en su defecto, los titulares de la explotación de los apartamentos turísticos serán responsables de que los servicios que en los mismos se presten sean adecuados a la categoría que dichos establecimientos ostentan.

Reglamentariamente se determinarán las responsabilidades de las Empresas y de su Director en los casos de incumplimiento de lo dispuesto en la presente disposición y normas que la desarrollen.

#### Artículo 7º.

Los apartamentos turísticos serán clasificados en atención a sus instalaciones, mobiliario, equipo y servicios, en las categorías de lujo, primera, segunda y tercera categoría con distintivos, respectivamente, de cuatro, tres, dos y una llaves, para lo cual deberán reunir las condiciones mínimas que se establecerán reglamentariamente.

#### Artículo 8º.

La categoría de los bloques o conjuntos de apartamentos turísticos vendrá determinada por la que corresponda como mínimo a los dos tercios de los alojamientos que los integren, habiendo de tenerse además en cuenta las características y el resto de condiciones de calidad que ofrezca el edificio, así como el entorno e instalaciones complementarias de que disponga.

#### Artículo 9º.

En la publicidad o propaganda impresa de los apartamentos turísticos, deberán figurar de forma que no induzca a confusión los servicios comprendidos en la oferta de precios y la de aquellos que sean opcionales para el cliente.

#### Artículo 10º.

La cesión del apartamento turístico comprende el uso y goce del mismo, de los servicios e instalaciones anejas a él y de los comunes al bloque o conjunto en que se encuentre.

#### Artículo 11º.

1. En el precio del apartamento turístico estarán siempre comprendidos los siguientes servicios:
  - a) El suministro de agua.
  - b) El suministro de energía eléctrica.
  - c) El suministro de energía para la cocina, calefacción y agua caliente.
  - d) La entrega del alojamiento, mobiliario, instalaciones y equipo del mismo, en las debidas condiciones

de limpieza y de conformidad con lo que se establezca en la reglamentación.

e) La recogida de basuras.

f) La atención al usuario durante el tiempo que dure la ocupación del alojamiento en todos aquellos

asuntos relacionados con los servicios, tanto obligatorios como voluntarios, cuando éstos hayan sido aceptados por el cliente.

2. Tendrán la consideración de servicios comunes asimismo comprendidos en el precio del alojamiento:

a) Las piscinas, jardines y terrazas comunes.

b) Las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propios de piscinas, jardines y playas.

c) Los parques infantiles y sus instalaciones.

d) Los aparcamientos, cuando estén al aire libre no vigilados ni con plaza reservada.

3. Además, las Empresas podrán ofrecer a los clientes como comprendidos en el precio cuantos servicios complementarios estimen oportunos. En otro caso, es decir, cuando ofrezcan servicios complementarios cuya contraprestación no se halle incluida en el precio, podrá hacerlo sin más requisitos, que dar la debida publicidad a los precios de los mismos, no ser obligatoria su utilización, expedir justificante de los pagos que por estos conceptos efectúen los clientes, y haberse previamente pactado por escrito las condiciones en que deban ser prestados.

Artículo 12º.

Las Empresas explotadoras de los apartamentos turísticos serán responsables de la correcta prestación de los servicios complementarios contratados, aun cuando los mismos estén a cargo de terceras personas.

Artículo 13º.

En ningún caso podrán estar comprendidos en el precio las consumiciones que son propias de la industria hotelera. En el caso de que la Empresa cuente con servicio de bar-cafetería, restaurante y similares, el cliente tendrá absoluta libertad para utilizarlos o no, no pudiendo condicionar el contrato a la obligación de hacer uso de aquéllos, ni integrar su precio en el alquiler, por lo que todo pacto en contrario carecerá de validez para el cliente.

Sí será obligatorio si así se ha hecho constar en la oferta de contrato el pago del precio de la limpieza del apartamento, cuya cuantía no podrá exceder del importe correspondiente a un día de estancia.

Artículo 14º.

1. Los precios de estancia en los apartamentos turísticos serán fijados libremente para los distintos meses y temporadas sin más obligación que la de notificar anualmente a la Administración Turística, para la debida información y orientación del usuario, las tarifas máximas vigentes en las distintas épocas y respetarlas en su aplicación.

2. Los precios no podrán ser alterados al alza durante el transcurso del año de su vigencia, entendiéndose por tal el año natural, salvo en Canarias, en que los doce meses se contarán desde el 1 de noviembre del año en curso hasta el 31 de octubre del siguiente y en los establecimientos situados en estaciones de alta montaña en los que el año comprenderá desde el 1 de diciembre al 30 de noviembre.

3. Los titulares de apartamentos turísticos que no efectúen declaración anual de precios, dentro del plazo reglamentario, se entenderá que mantienen los vigentes en el ejercicio anterior.

Artículo 15º.

El precio del alquiler de los alojamientos turísticos y el de los servicios ofrecidos habrán de ser aceptados por escrito por el cliente, no siendo válido para éste ningún pacto que contradiga la presente normativa ni la reglamentación que la desarrolle.

Artículo 16º.

El plazo de duración del contrato será el que libremente hayan convenido por escrito las partes, sin que en ningún caso pueda ser inferior a tres días como mínimo y cuarenta y cinco días como máximo, salvo las posibles prórrogas que las partes pacten.

## **CAPITULO II.-De las viviendas turísticas vacacionales**

Artículo 17º.

No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de viviendas turísticas vacacionales las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos.

Artículo 18º.

Las viviendas turísticas vacacionales para su apertura y funcionamiento, sólo estarán obligadas a notificar al Organismo competente su dedicación al tráfico turístico.

Artículo 19°.

La contratación o explotación de los alojamientos de referencia sin la posesión del duplicado de la citada notificación, debidamente diligenciada, tendrá la consideración de clandestina.

Artículo 20°.

El cumplimiento de lo dispuesto en el art. 18 no garantiza el tipo y calidad de los servicios ofrecidos al usuario.

### **CAPITULO III.-Disposiciones comunes**

Artículo 21°.

Las Empresas explotadoras deberán efectuar por separado y debidamente diferenciada la publicidad de los apartamentos turísticos de los de las viviendas turísticas vacacionales, en el caso de incluir éstas en su oferta. Además, la respectiva condición deberá hacerse constar en forma bien visible en el interior de los alojamientos, y en el exterior, en la forma que reglamentariamente se determinará.

### **Disposición transitoria**

En tanto no se desarrolle reglamentariamente la presente disposición, será de aplicación la Orden ministerial de 17 de enero de 1967, por la que se aprobó la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos de carácter turístico, en cuanto no se oponga a lo dispuesto en el presente Real Decreto, manteniéndose en todo caso la vigencia y aplicación de lo establecido en el Decreto 393/1974, de 7 de febrero y en la Orden ministerial de 16 de septiembre de 1974, sobre control gubernativo de usuarios y ocupantes de determinados establecimientos turísticos.

## **LEY 42/1998, DE 15 DE DICIEMBRE**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

I.

Con el término impropio de «multipropiedad» se vienen denominando todas aquellas fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado cada año. El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza suele estar justificado en la utilización vacacional del inmueble: por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones anuales; por otro, lo hace sin tener que adquirir, y pagar, la entera propiedad del inmueble, con lo que reduce considerablemente la inversión, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute.

Desde el punto de vista jurídico, la figura implica una división temporal del derecho a disfrutar del bien. A pesar de que el 6 de julio de 1960 se inscribió en el Registro de la Propiedad Industrial una patente de invención de unas llamadas «pólizas de verano», que atribuían a sus titulares el derecho a disfrutar de un alojamiento vacacional por «períodos fijos o variables», este sistema de explotación turística de inmuebles era desconocido en España hasta tiempo relativamente reciente; sí pueden encontrarse en cambio fórmulas similares de explotación en otros ámbitos, como son, por ejemplo, el régimen jurídico de dulas, tradicional en Canarias, que consiste en dividir temporalmente la explotación del agua entre sus titulares, o las comunidades pro-diviso con la concurrencia de los derechos dominicales de invernadero, agostadero, pastos y de labor (cada dos, tres o seis años), propios de Extremadura, así como, en nuestro derecho histórico, la dula de aprovechamientos de pastos y la división temporal del uso y disfrute de una finca por razón de diversos cultivos.

Sea como fuere, desde que esta figura se empezó a aplicar, ha tenido un amplio desarrollo, hasta hacer de España el segundo país del mundo en número de complejos explotados de esta forma.

Muy poco después de la introducción de la figura, se convirtió en un lugar común la idea de que la legislación existente era insuficiente para dotar a la misma de un marco legislativo adecuado. Esta idea resultaba cuando menos apresurada. El problema no era tanto de configuración jurídica como de garantizar el efectivo disfrute de cada derecho.

Por otro lado, para la Unión Europea ha sido, hace ya tiempo, motivo de preocupación la gran cantidad de abusos que se han dado en este sector: desde la «propuesta de Resolución sobre la necesidad de colmar

la laguna jurídica existente en materia de multipropiedad», que fue presentada al Parlamento Europeo el 17 de octubre de 1986, hasta la Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994 (LCEur 1994, 3610), «relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido». Hitos importantes en ese camino fueron las Resoluciones del Parlamento Europeo de 13 de octubre de 1988 y de 11 de junio de 1991. También cabe citar la Resolución de 14 de septiembre de 1989 (LCEur 1989, 3240), que se enmarca en el campo de las adquisiciones inmobiliarias transfronterizas.

Al final, la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en una teórica insuficiencia legislativa como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, de modo que lo procedente era la elaboración de una Directiva que estableciera una normativa de carácter excepcional y que limitara, en este ámbito, la autonomía de la voluntad hasta donde fuera aconsejable.

Las medidas concretas adoptadas por la Directiva son las siguientes:

Estableció, en favor del adquirente, un derecho de desistimiento unilateral durante los diez días siguientes a la celebración del contrato. La Directiva, en su traducción al español, lo llama «derecho de resolución», y añade la caracterización ad nutum para indicar que el mismo se ejerce sin necesidad de alegar ningún motivo o razón. Sin embargo, precisamente porque no es necesario alegar ningún motivo, y no lo es porque no es necesario que exista, al ser una facultad que se concede al adquirente por el mero hecho de serlo y que puede ejercitar libremente sin necesidad de que concurra ninguna condición ulterior, parece más ajustado denominarlo facultad de «desistimiento», que es expresión que acentúa ese carácter unilateral e incondicionado.

Además de esta facultad de desistimiento, la Directiva impone al vendedor una obligación de información, que se desglosa en los siguientes aspectos: en primer lugar, el vendedor debe disponer, a favor de cualquiera que lo solicite, de un documento informativo, en el que se recojan determinados extremos; en segundo lugar, el contrato debe contener ciertas menciones, que tienen por objeto, en definitiva, informar al adquirente de aspectos esenciales de lo que está adquiriendo. Para hacer plenamente eficaz este deber de información, se establece que, en el caso de que el contrato no contuviera alguna de las menciones exigidas, el adquirente tendrá el derecho a resolver unilateralmente el contrato en el plazo de tres meses, a contar desde su celebración. Esta facultad conserva en el texto la denominación de «facultad de resolución», porque tiene una naturaleza distinta a la del desistimiento, en cuanto es necesario que exista una previa condición, como es el incumplimiento, por parte del vendedor, del deber de información que le incumbe.

Como disposición complementaria de las facultades de desistimiento y de resolución, la Directiva establece que, para el caso de que la adquisición se haya financiado con un préstamo del vendedor o de un tercero, previo acuerdo celebrado entre el tercero y el vendedor, el ejercicio de la facultad de desistimiento o de resolución implicará, igualmente, la resolución del préstamo.

Por último, la Directiva se ocupa de otros aspectos, como son el de la lengua en que debe ir redactado el contrato que firma el adquirente o la sujeción a determinados fueros.

La figura suscitaba dos cuestiones jurídicas: una de orden terminológico y otra de política legislativa.

El término «multipropiedad» tenía la gran ventaja de haber calado en la opinión pública, hasta el punto de ser, con mucho, la forma más habitual de denominar entre nosotros a la institución, con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como una forma de derecho personal. Pero es precisamente ese carácter globalizador con el que normalmente se utiliza, por un lado, y el hecho de hacer referencia a una forma concreta de propiedad, por otro, lo que lo hacen un término inadecuado por equívoco.

Otra opción era utilizar la fórmula empleada en la Directiva: «tiempo compartido». Sin embargo, esta forma de denominar a la institución resulta también poco satisfactoria. En principio, parece un término más genérico que el de «multipropiedad», pero hay que tener en cuenta que «tiempo compartido» no es más que la traducción al español de la forma inglesa «time-sharing». La expresión «tiempo compartido», aunque no parece presentar serios inconvenientes para denominar con ella la forma societaria del derecho francés, no es adecuada para incluir cualesquiera otras fórmulas, tanto si son de derecho personal (el multi-arriendo griego) o de derecho real (el derecho de habitación periódica portugués). Además, tiene el inconveniente de que parece dar a entender que, entre los titulares de estos derechos, lo que se comparte es el tiempo, cuando es precisamente lo contrario, puesto que los titulares lo son respecto de períodos de tiempo diferentes y excluyentes. Por ello, resulta preferible la expresión «derecho de aprovechamiento por turno», en primer lugar, porque es menos comprometida, en el sentido de ser una expresión más genérica y más descriptiva, y, en segundo lugar, porque se ajusta perfectamente a la regulación que del mismo se hace. Nada obsta, sin embargo, a que se mantenga la utilización de esta denominación, o de cualquier otra, en particular a efectos promocionales, siempre que no contenga la palabra propiedad, o no pueda ser equívoca en cuanto al contenido del derecho a que se hace referencia.

La cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley a las demás. Se ha optado

por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo sin embargo la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica.

La Ley, por otra parte, no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que procura dotar a la institución de una regulación completa. Así determina la posibilidad de constituir un derecho de naturaleza real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado del año; regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen jurídico del aprovechamiento por turno y dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva europea.

No es la primera vez que un texto comunitario es origen de una regulación interna más amplia de la exigida por aquél y, más aún, tratándose de Directivas que establecen unas garantías mínimas de protección.

Todas estas cuestiones pueden encuadrarse dentro del Derecho privado civil y mercantil del Estado y, por tanto, la Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6ª, 8ª, y 14ª de la Constitución (RCL 1978, 2836; ApNDL 2875). Lógicamente, ello se entiende sin perjuicio de las competencias que la propia Constitución reconoce en cuanto a la conservación, modificación o desarrollo de los derechos civiles de las Comunidades Autónomas.

Además, la Ley contiene una expresa mención de la empresa de servicios, esencial para la vida del régimen y para el adecuado disfrute del derecho adquirido. Sin empresa de servicios, o si ésta funciona incorrectamente, el derecho no podrá ser ejercitado en la práctica y de poco le servirá al adquirente que el contenido jurídico del mismo está en otros aspectos perfectamente determinado.

## II.

El texto está dividido en dos Títulos (normas civiles y mercantiles y normas tributarias) y desarrollado en veinte artículos, tres disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y una disposición final. El Título I se divide en tres capítulos (disposiciones generales, régimen jurídico e incumplimiento de los servicios); el capítulo II, a su vez, está dividido en dos secciones (constitución y condiciones de promoción y transmisión).

El capítulo I está dedicado a las disposiciones generales. Al definir el ámbito de aplicación, la Ley utiliza la expresión «alojamientos» para denominar los elementos sujetos al régimen. Tal expresión incluye tan sólo los elementos que sean susceptibles de ser utilizados como alojamiento. Por eso, luego se excluyen de la constitución los locales,

entendiendo por tales todos los elementos que no pueden tener tal destino y por eso se exige, antes de la constitución del régimen, la obtención de las correspondientes cédulas de habitabilidad, requisito que sólo tiene sentido para elementos destinados a alojamiento.

Además, se establece que el régimen sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de éstos arquitectónicamente diferenciado para evitar que en una edificación o grupo de edificaciones el propietario de tan sólo alguno o algunos alojamientos, físicamente dispersos, constituya un régimen de derechos de aprovechamiento por turno sobre los mismos. No se impide la extinción parcial del régimen siempre que se respete esa identidad física y los derechos preexistentes. Se permite, no obstante, la explotación mixta de un inmueble siempre que el tipo de explotación que tenga que convivir con un régimen de derechos de aprovechamiento por turno sea otro tipo de explotación turística, pues, en este caso, las dos actividades, a efectos materiales de convivencia, son tan próximas que ningún perjuicio grave para los clientes y los titulares de los derechos puede derivarse de ello.

El ámbito de aplicación restrictivo ha aconsejado establecer una norma para determinar el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno o similares a éstos que se constituyen sin ajustarse a la Ley, pues aunque es evidente que se trataría de supuestos de fraude de ley y deberán, en consecuencia, someterse a la solución del artículo 6.4 del Código Civil, ésta no parece por sí sola norma suficiente para evitar que, de hecho, el fraude de ley se produzca en la práctica.

No obstante, como ha quedado dicho, se incluyen a todos los efectos en el ámbito de la Ley los arrendamientos de temporada que tengan por objeto más de tres de ellas y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas.

Se establece una duración mínima (tres años) y máxima (cincuenta años) del régimen. Dentro de estos límites caben todas las opciones de lo que puede ser un tiempo razonable para agotar las posibilidades reales de disfrute del adquirente. Esta limitación de la duración del régimen es, además, la que permite que el propietario que lo ha constituido siga, durante la vida de éste, vinculado al inmueble. Esta vinculación es deseable a partir del momento en que se considera que lo que ofrece el propietario no es sólo una titularidad inmobiliaria, sino también un servicio durante la existencia del derecho, que es lo que explica la naturaleza necesariamente compleja de la relación entre el titular de un derecho de aprovechamiento por turno y el propietario del inmueble. Así pues, el propietario debe garantizar que los titulares de los derechos reciban los debidos servicios implícitos en su titularidad. Esta garantía mínima exigible existe desde el momento en que el propietario sigue vinculado al inmueble, lo cual sólo puede ser así porque los derechos por él enajenados no son plenos, sino limitados. Y la limitación, en este caso, sólo puede afectar a la duración del régimen.

### III.

La formalización del régimen en escritura pública se establece como constitutiva, y se impone como obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad, con el fin de evitar que se puedan iniciar las transmisiones de derechos de aprovechamiento por turno antes de que tanto el fedatario autorizante como el registrador controlen la legalidad del régimen y se haga público. Así, los adquirentes, antes o después de su adquisición, podrán acudir al Registro para recabar la información esencial sobre el régimen al que se encuentra sometida su adquisición, con plena garantía de su adecuación a la legalidad.

Al otorgamiento de la escritura reguladora ha de concurrir la empresa que ha de prestar los servicios propios del contenido esencial del derecho de aprovechamiento por turno, salvo que el propietario o promotor manifieste expresamente que asume directamente su prestación.

En la sección dedicada a las «condiciones de promoción y transmisión» se transponen la mayoría de las normas de la Directiva de 1994. Aparte de su naturaleza restrictiva del principio de autonomía de la voluntad, en la transposición no hay problemas especiales, salvo por lo que se refiere al caso de que el contrato se celebre directamente ante notario. La intervención del fedatario público sería suficiente para considerar innecesario conceder al adquirente la facultad de desistimiento, pues su presencia impide el que la otra parte haga valer su preponderancia, pero, puesto que la Directiva no establece ninguna excepción en favor de estos contratos intervenidos, ha sido necesario conservar esa facultad de desistimiento, si bien exigiendo que el mismo se haga por acta notarial, como documento público equivalente a la escritura en la que se ha formalizado el contrato sobre un derecho de aprovechamiento por turno.

La facultad resolutoria que, salvo pacto en contrario, se reconoce al transmitente en el contrato de adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno (artículo 13) está justificada por la singular naturaleza de tal derecho, donde el valor del mismo depende tanto de los servicios como de su contenido, de forma que es perfectamente lógico que el impago de aquéllos pueda implicar la resolución del derecho. Se permite, asimismo, pactar una cláusula penal que compense al propietario o promotor que opta por resolver el contrato cuando el adquirente deje de pagar las cuotas debidas al prestador de servicios.

### IV.

La Ley, de ámbito estrictamente civil, no impone sanciones administrativas para el caso de incumplimiento de sus normas. Pero es obvio que ello no impide que tales incumplimientos, cuando la actividad sea calificada como turística por las Comunidades Autónomas o

mediante el desarrollo de la normativa autonómica en materia de protección a los consumidores y usuarios, puedan ser consideradas por la legislación de aquéllas como infracciones administrativas sancionables, sin perjuicio de los derechos que la Ley reconoce a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno. No obstante, la Ley intenta que, a través de la exigencia de unos requisitos previos muy rigurosos, cuyo cumplimiento es indispensable para constituir el régimen y cuyo control se atribuye a notarios y registradores, los incumplimientos sean aislados o, al menos, poco frecuentes, haciendo mínima la necesidad de la intervención administrativa.

V.

El Título II contiene una serie de normas tributarias aplicables a los derechos contemplados en la presente Ley y que tienen por finalidad no discriminar en el plano fiscal a los titulares de los derechos reales de aprovechamiento por turno en relación con los titulares de otras posibles fórmulas de utilización de inmuebles a tiempo parcial.

En efecto, de no introducirse esta regulación, los citados derechos reales seguirían el régimen previsto en las diferentes leyes de los tributos para los derechos de esta naturaleza y, como consecuencia de su carácter de derechos reales de disfrute sobre bienes inmuebles, darían lugar, en algunos supuestos, a la aplicación de tipos impositivos superiores a los previstos para la transmisión o adquisición de derechos de carácter personal.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo presente el carácter particular de las normas contempladas en este Título, que no constituyen, en puridad, un régimen tributario específico, sino que contienen, únicamente, ciertas especialidades que no impiden la aplicación, en lo no previsto expresamente, de la normativa tributaria general y de las disposiciones propias del Impuesto sobre el Patrimonio, del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a los que se hace referencia en el citado Título.

En el Impuesto sobre el Patrimonio, cualquiera que sea la naturaleza del derecho en cuestión, se unifica el criterio para su valoración, a efectos de su integración en la base imponible de este impuesto, determinando la valoración por el precio de la adquisición.

En el Impuesto sobre el Valor Añadido, se generaliza la aplicación del tipo reducido al 7 por 100 a las prestaciones de servicios consistentes en la cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles como en otras formas de utilización de los bienes inmuebles por período determinado o determinable del año, con prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

Finalmente, en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se establece la aplicación del tipo de gravamen del 4 por 100, propio de la transmisión de derechos de carácter personal.

En definitiva, pues, el régimen tributario contemplado en la presente Ley asimila el tratamiento en los supuestos contemplados en la misma de los derechos reales de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros de derechos de naturaleza personal distintos de los anteriores, con la finalidad ya señalada de no discriminar negativamente a los primeros.

Esta finalidad responde plenamente al objeto de la presente Ley, así como de la Directiva 94/47/CE, en cuanto que incentiva sustancialmente la adquisición de los derechos contemplados.

## VI.

La disposición adicional segunda está justificada por la propia Directiva, que en su artículo 9 exige a los Estados miembros adoptar las medidas necesarias para que, en cualquier caso, el adquirente no quede privado de la protección que le concede la misma. La disposición pretende precisamente eso, en cuanto se trate de derechos de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles situados en España, soslayando la posibilidad de que el contrato se someta a la jurisdicción pactada por las partes. En definitiva, se trata de evitar los posibles fraudes de ley, los llamados «fraudes de ley internacionales», que se pueden dar amparándose en la existencia, dentro de un espacio común, de Estados donde la Directiva comunitaria no haya sido traspuesta por no haberse sentido la necesidad de hacerlo, al no comercializarse en sus territorios esta clase de derechos. Este mismo camino es el que está tratando de tomar la Unión Europea en lo que se refiere a directivas comunitarias de protección a los consumidores, para evitar precisamente que su falta de trasposición en algunos Estados sirva de medio para soslayar la aplicación de las normas dictadas por los otros para la integración en sus respectivos ordenamientos. Y así, en esta dirección apunta la iniciativa comunitaria relativa a las acciones de cesación en materia de protección de los intereses de los consumidores. La disposición está además apoyada, a mayor abundamiento, en los artículos 16 de los Convenios de Bruselas de 27 de septiembre de 1968 y de Lugano de 16 de septiembre de 1988 (RCL 1994, 2918), y en los artículos 3 y 4 del Convenio de Roma, sobre la Ley aplicable a las obligaciones contractuales, de 19 de junio de 1980 (RCL 1993, 2205, 2400).

## VII.

En cuanto al régimen transitorio, trata de que la Ley sea aplicable, en cuanto a los regímenes existentes, a la promoción y transmisión de derechos que contienen la facultad de disfrutar de un alojamiento por un tiempo al año, estableciendo, además, para estos regímenes, en todo caso, la obligación de adaptarse en el plazo de dos años, a contar desde

la entrada en vigor de la Ley. Naturalmente, la adaptación que exige la disposición transitoria segunda no pretende la transformación de los regímenes preexistentes, sino tan sólo que se dé publicidad a éstos y a su forma de explotación, con pleno respeto de los derechos ya adquiridos. Por eso, la disposición exige solamente los requisitos del artículo 5 y no el cumplimiento de todas las obligaciones que la Ley impone al que se proponga constituir un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, una vez que haya entrado en vigor y, aun aquéllos, sólo en la medida en que sean compatibles con la propia naturaleza del régimen preexistente.

## **TÍTULO I**

### **Normas civiles y mercantiles**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposiciones generales**

Artículo 1. **Ámbito objetivo.**

1. Es objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo.

2. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados.

3. El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos. En todo caso, dentro de un régimen, los turnos han de tener todos la misma duración. Deberá, además, quedar reservado para reparaciones, limpieza u otros

finés comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen.

4. El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no induzca a confusión a los consumidores finales y del mismo se desprenda con claridad la naturaleza, características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute.

Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo. La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen.

El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, podrá libremente disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del Derecho privado.

5. Lo dispuesto en la presente Ley se aplicará al propietario, promotor y a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos de aprovechamiento por turno.

6. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho.

7. El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un

período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos.

Artículo 2. Límites y consecuencias del incumplimiento.

1. Son nulas las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le atribuye la presente Ley. Asimismo, serán nulas las cláusulas que exoneren al propietario o promotor, o a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno, de las responsabilidades que le son propias conforme a lo establecido por aquella.

2. Son nulas las estipulaciones de sumisión a arbitraje, salvo si estas últimas se concertan una vez que haya surgido la cuestión discutida o son de sometimiento al sistema arbitral de consumo o a un Tribunal arbitral especializado que pudiera constituirse, siempre que en su composición participen, en régimen de igualdad, las organizaciones de consumidores.

Artículo 3. Duración.

1. La duración del régimen será de tres a cincuenta años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.

2. Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna.

## **CAPÍTULO II**

### **Régimen jurídico**

#### **SECCIÓN 1ª. Constitución**

Artículo 4. Constitución del régimen.

1. El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble. Para poder hacerlo, deberá previamente:

a) Haber inscrito la conclusión de la obra en el Registro de la Propiedad. En el caso de que la obra esté iniciada,

deberá haber inscrito la declaración de obra nueva en construcción.

b) Haber obtenido de las autoridades competentes las licencias necesarias para ejercer la actividad turística, las de apertura, las necesarias para la primera ocupación de los alojamientos, zonas comunes y servicios accesorios que sean necesarias para el destino y la correspondiente cédula de habitabilidad. En el caso de que la obra esté tan sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria para la actividad turística.

Esta última, tanto si la obra está terminada como si tan sólo iniciada, solamente será exigible en aquellas Comunidades Autónomas donde la comercialización de derechos que impliquen la facultad de disfrute de un alojamiento durante un período de tiempo al año tenga, con arreglo a su legislación, la calificación de actividad turística sometida a licencia.

c) Haber celebrado, de conformidad con lo establecido en la presente Ley, el contrato con una empresa de servicios que reúna, en aquellas Comunidades Autónomas donde se establezcan, los requisitos que se exijan a éstas, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente él.

Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales y tendrán que tener, al menos, una sucursal domiciliada en España.

d) Haber concertado los seguros a los que se refiere el artículo 7.

2. El propietario que constituya el régimen sobre un inmueble en construcción deberá, además, contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno un aval bancario con alguna de las entidades registradas en el Banco de España, o un seguro de caución con entidad autorizada que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al índice anual de precios al consumo, si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijada o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora cuando el adquirente del derecho opte por la resolución del contrato en los términos previstos en el artículo 10 de la presente Ley. Las cantidades así recibidas serán independientes de las que deba satisfacer el propietario o promotor en concepto de indemnización de daños y perjuicios, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones.

Las garantías de las cantidades entregadas a cuenta se registrarán, en todo aquello que les sea aplicable, por la Ley 57/1968, de 27 de julio (RCL 1968, 1335; NDL 30715), sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y sus normas de desarrollo.

Mientras no esté inscrita el acta notarial donde conste la finalización de la obra, en ningún caso podrá quedar liberado el aval constituido, ni extinguirse el contrato de seguro.

3. El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la empresa que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente.

A los contratos por virtud de los cuales se constituyan o transmitan derechos de aprovechamiento por turno antes de estar válidamente constituido el régimen, se les aplicará lo dispuesto en el artículo 1.7 de esta Ley.

4. Los notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno y los registradores no lo inscribirán mientras no se les acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 1 y 2 de este artículo.

#### Artículo 5. Escritura reguladora.

1. La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

1º La descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por turno y del edificio o edificios que en ella existan, con reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos. Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

2º La descripción de cada uno de los alojamientos que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca. Si el inmueble se ha de destinar a explotación turística al tiempo que se constituye sobre él un régimen de aprovechamiento por turno, se determinará cuáles de los alojamientos son susceptibles de ser gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para qué períodos al año.

3º En cada alojamiento destinado a aprovechamiento por turno se expresará el número de éstos, su duración, indicando el día y hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento, si está previamente constituida la división horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor, y los días del año no configurados como turnos de aprovechamiento por estar reservados, en ese alojamiento, a reparaciones y mantenimiento. A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada alojamiento.

4º Referencia a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de aprovechamiento por turno, expresando que éstos se asumen directamente por el propietario o por una empresa de servicios.

5º En su caso, los estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turno. De los mismos no podrá resultar para los titulares de los derechos ninguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente Ley.

6º La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble. Se acompañará igualmente el plano de distribución de los distintos alojamientos en la respectiva planta.

7º La retribución de los servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.

8º Duración del régimen.

2. Además deberán incorporarse a la escritura, originales o por testimonio, el contrato celebrado con la empresa de servicios y los contratos de seguro a que se refiere el artículo 7. Deberá acompañarse una copia autenticada de éstos para su archivo en el Registro.

En el caso de que el inmueble se encuentre en construcción, deberá incorporarse documento acreditativo de haberse constituido el aval o el seguro de caución a los que se refiere el artículo 4.2.

La persona o personas físicas que otorguen la escritura serán responsables de la realidad de los contratos incorporados.

3. En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, la terminación de la obra deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres

meses, a contar desde su conclusión. Para realizar tal constancia, será necesario aportar las licencias a las que se refiere el artículo 4.1, letra b), y que no se aportaron en el momento de inscribir la obra nueva en construcción.

El propietario o promotor, una vez inscrita la terminación de la obra, deberá notificar el hecho a quienes adquirieron derechos de aprovechamiento por turno sobre el inmueble en cuestión mientras este último se encontraba en construcción.

#### Artículo 6. Inscripción del régimen y su modificación.

1. Presentada la escritura reguladora para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el registrador suspenderá la inscripción de aquellos apartados o artículos de los estatutos que impongan a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno alguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente Ley.

Si al inscribir el régimen en el Registro mediante la escritura reguladora no constaren como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a aprovechamientos por turno, el registrador les abrirá folio, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble. Al hacerlo, deberá expresar, en cada uno de ellos, los turnos y las demás circunstancias a que se refiere el número 3º del apartado 1 del artículo anterior.

Al inscribir la primera adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno podrá asimismo inscribirse, si así se hubiera pactado en la escritura o en el contrato elevado a público, la subrogación en la parte proporcional del crédito hipotecario que pese sobre la totalidad del inmueble sin necesidad del consentimiento del acreedor hipotecario si, al constituirse la hipoteca, se pactó un sistema objetivo de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre todos los derechos de aprovechamiento por turno resultantes de la constitución del régimen.

2. Una vez inscrita la escritura reguladora, y antes de restituir el título al presentante, el registrador archivará copia de los contratos incorporados a la misma, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que dé, tanto del inmueble, como de los derechos de aprovechamiento por turno, debiendo acompañar copia de tales contratos a las certificaciones que expida relativas al inmueble sobre el que se ha constituido el régimen, cuando así se le hubiera pedido expresamente en la solicitud de certificación.

3. Si después de constituido el régimen se aportaran para su archivo en el Registro un nuevo contrato con una empresa de servicios, en el caso de que el propietario no quiera seguir haciéndose cargo de los mismos o por haberse extinguido el contrato, o en caso de resolución, o un acta de manifestaciones en la que el propietario se haga cargo directamente de los servicios o cuando se aporte el documento informativo a que se refiere el artículo 8.2, el registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen con referencia al legajo donde hayan sido archivados. El registrador suspenderá el archivo si en el acta el propietario o, en el nuevo contrato, la empresa de servicios no hacen asunción expresa de las condiciones del anterior, si el contrato se hubiera celebrado antes de la constitución del régimen o si el documento informativo no contuviera las menciones exigidas en el artículo 8.2. También suspenderá el registrador el archivo de aquellos contratos que no tengan las firmas legitimadas notarialmente.

Cualquier modificación que se realice en los contratos y documento anteriores, siempre que esté permitida por esta Ley, no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares, conforme a lo establecido en el artículo 15.4 de esta Ley, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en los términos señalados en el artículo 4.3.

#### Artículo 7. Seguro.

Antes de la constitución del régimen de derechos de aprovechamiento por turno, el propietario deberá suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno, el riesgo de nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros los daños causados y perjuicios causados por él o cualquiera de sus dependientes, hasta que dicha transmisión se produzca.

Además, deberá suscribir y mantener en vigor un seguro que cubra la responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos, así como de seguro de incendios y otros daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos. Sin perjuicio de la responsabilidad del propietario o promotor con la compañía de seguros, éste y la empresa de servicios pueden pactar que esta

última se haga cargo del pago de las primas de estos seguros.

## **SECCIÓN 2ª. Condiciones de promoción y transmisión**

Artículo 8. Información general.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.4 de la presente Ley, está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.

2. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, que se proponga iniciar la transmisión de estos derechos, deberá editar, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, un documento informativo con el carácter de oferta vinculante, que entregará gratuitamente, después de haber sido archivado en el Registro de la Propiedad correspondiente, a cualquier persona que solicite información. En tal documento se mencionarán los siguientes extremos:

a) Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno.

b) La naturaleza real o personal de los derechos que van a ser objeto de transmisión, con indicación de la fecha en que, según lo que resulte de la nota del Registro de la Propiedad al pie de la escritura reguladora, se ha de extinguir el régimen.

c) Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación, también según lo que resulte de la escritura reguladora, e indicación de la fecha estimada de extinción del régimen, calculada sobre la fecha límite de la terminación de la obra.

d) Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción.

e) Servicios comunes de los que podrá disfrutar el adquirente y las condiciones de este disfrute.

f) Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación.

g) Indicación, en su caso, de la empresa de servicios que se hará cargo de la administración, con expresión de su denominación y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil.

h) Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto. Asimismo, el importe de la primera cuota anual que deberá satisfacerse por la utilización de las instalaciones y servicios comunes, o su estimación, y el procedimiento de cálculo de las futuras anualidades.

i) Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento.

j) Información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo, e indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción, indicación del aval o del seguro constituido para garantizar la terminación de la misma.

k) Si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio, haciéndose mención del documento que, con carácter anual, expedirá dicho tercero acreditando la participación del régimen en el programa de intercambio. El documento, firmado por el representante legal de la empresa de intercambio, expresará que el contrato del adquirente o titular del derecho de aprovechamiento con la empresa de intercambio es un contrato independiente y distinto del contrato que vincula al adquirente con el promotor o propietario del régimen de aprovechamiento por turno. En el documento se hará constar además la cuota de participación como socio en el programa de intercambio y las cuotas de intercambio correspondientes.

En el documento se expresará además el número total de socios afiliados al programa de intercambio, así como el número de regímenes que participan en dicho programa y

una reseña general sobre el funcionamiento del sistema. El documento expedido por la sociedad de intercambio se incorporará y formará parte integrante del documento informativo previsto en este artículo.

3. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, informar al adquirente sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de los derechos que, en general, le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes, indicando la dirección y teléfono de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen:

Oficinas de Turismo.

Instituto Nacional del Consumo.

Organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo.

Oficinas Municipales de Consumo.

Registradores de la Propiedad.

Notarios.

Todo ello sin perjuicio de la información que puedan prestar los Colegios Profesionales de Arquitectos, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Administradores de Fincas, Abogados, Notarios y Registradores.

4. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá tener también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, a disposición de las personas a quienes proponga la celebración del contrato, un inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuente el alojamiento y en el que conste el valor global del mismo.

5. Toda publicidad, incluido el documento informativo a que se refiere el apartado 2 del presente artículo, promoción u oferta relativa a derechos de aprovechamiento por turno, ha de indicar los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando la titularidad y cargas, advirtiendo que aquél debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica

de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno.

#### Artículo 9. Contenido mínimo del contrato.

1. El contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por turno de alojamientos deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos, los siguientes extremos:

1º La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2º Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con las disposiciones de la presente Ley.

3º Descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.

4º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso, habrá de indicarse:

- a) Fase en que se encuentra la construcción.
- b) Plazo límite para la terminación del inmueble.
- c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.
- d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
- e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.
- f) Una memoria de las calidades del alojamiento objeto del contrato.
- g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, así como el valor que se le ha

atribuido a efectos del aval o del seguro a los que se refiere el artículo 4.2.

h) Referencia expresa a dicho aval o seguro, con indicación de la entidad donde se ha constituido o con quien se ha contratado y que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en el caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al alojamiento el mobiliario establecido.

5º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura reguladora deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, con expresión de que se actualizará con arreglo al índice de precios al consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, salvo que las partes hayan establecido otra forma de actualización, que no podrá quedar al arbitrio de una de ellas, indicando, a título orientativo, cuál ha sido la media de dicho índice en los últimos cinco años. También se hará expresión del importe de los impuestos que, conforme a lo establecido en la presente Ley, lleva aparejada la adquisición, así como una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

6º Inserción literal del texto de los artículos 10, 11 y 12, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato.

7º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

8º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y se hará referencia al documento acreditativo sobre el intercambio previsto en el artículo 8.2.k) de esta Ley.

9º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio:

a) Del propietario o promotor.

b) Del transmitente, con indicación precisa de su relación jurídica con el propietario o promotor en el momento de la celebración del contrato.

c) Del adquirente.

d) De la empresa de servicios.

e) Del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso. Este tercero, si es una persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España.

10º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de ésta. Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

11º Expresión del derecho que asiste al adquirente:

a) Comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del registrador competente, cuyo domicilio y número de fax constará expresamente.

b) Exigir el otorgamiento de escritura pública.

c) Inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.

12º Lugar y firma del contrato.

2. El inventario y, en su caso, las condiciones generales no incluidas en el contrato, así como las cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes.

3. El contrato y los documentos informativos prevenidos por esta Ley se redactarán en la lengua o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida. Además, se redactarán en castellano o en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración, a elección del adquirente.

Los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos podrán exigir que el contrato y los demás documentos se les entreguen traducidos a la lengua de un Estado miembro de la Unión Europea que ellos elijan.

Los propietarios, promotores o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberán conservar, a disposición de las organizaciones de consumidores previstas en la disposición adicional primera de esta Ley y, en su caso, de las autoridades turísticas, las traducciones de los documentos que deben entregar a cualquier adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales.

Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

4. Toda la información contenida en el documento informativo previsto por el apartado 2 del artículo anterior deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato. El incumplimiento de esta obligación implica el deber de información a los efectos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 10. Desistimiento y resolución del contrato.

1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido la prohibición del artículo 8.1, o incumplido alguna de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el Registro, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1300 y siguientes del Código Civil.

Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de

la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

Transcurridos los tres meses sin haberse completado la información y sin que el adquirente haya hecho uso de su derecho de resolución, éste podrá igualmente desistir dentro de los diez días siguientes al de expiración del plazo, según lo establecido en el citado apartado 1 de este artículo.

3. El desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure necesariamente en el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío. Tratándose de desistimiento, será suficiente que el envío se realice antes de la expiración del plazo.

Si el contrato se celebra ante notario en el caso del artículo 14.2, el desistimiento deberá hacerse constar en acta notarial. Esta será título hábil para reinscribir el derecho de aprovechamiento a favor del transmitente.

#### Artículo 11. Prohibición de anticipos.

1. Queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el adquirente al transmitente antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras disponga de la facultad de resolución a las que se refiere el artículo anterior. No obstante, podrán las partes establecer los pactos y condiciones que tengan por convenientes para garantizar el pago del precio aplazado, siempre que no sean contrarios a dicha prohibición y no impliquen que el transmitente reciba, directa o indirectamente, cualquier tipo de contraprestación en caso de ejercicio de la mencionada facultad de desistir.

2. Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad al transmitente, tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución de dicha cantidad duplicada, pudiendo optar entre resolver el contrato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento.

#### Artículo 12. Régimen de préstamos a la adquisición.

Los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con él quedarán resueltos cuando el primero desista o resuelva en alguno de los casos previstos en el artículo 10.

No podrán incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución.

Si el adquirente se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento o resolución, subsistirá el préstamo a cargo de éste.

Artículo 13. Resolución por falta de pago de las cuotas.

1. Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año.

El propietario podrá ejercer esta facultad de resolución, a instancia de la empresa de servicios, previo requerimiento fehaciente de pago al deudor en el domicilio registral o, en su defecto, en el que conste a tal fin en el contrato, bajo apercibimiento de proceder a la resolución del mismo si en el plazo de treinta días naturales no se satisfacen íntegramente las cantidades reclamadas.

2. Para llevar a cabo la resolución, el propietario deberá consignar, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción.

No obstante, mediante cláusula penal podrá pactarse la pérdida en todo o en parte de las cantidades que con arreglo al párrafo anterior corresponda percibir al titular del derecho resuelto. Todo ello sin perjuicio de la facultad moderadora de los Tribunales establecida en el artículo 1154 del Código Civil.

3. El propietario que ejercite la facultad resolutoria regulada en este artículo quedará obligado a atender las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviere pendientes con la empresa de servicios, salvo pacto en contrario con ésta.

Artículo 14. Publicidad registral.

1. La adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por turno podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, para lo que el contrato deberá elevarse a escritura pública y el registrador abrir folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, quedando siempre a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 342, 886; NDL 18732).

Al inscribir la primera transmisión de un derecho de aprovechamiento por turno, el registrador hará constar, mediante

nota marginal, que el mismo queda gravado con carácter real para responder de las dos últimas cuotas, a contar desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo de vida del régimen. Para hacer efectiva la garantía, el prestador de los servicios podrá recurrir a cualquiera de los procedimientos ejecutivos que la Ley de Propiedad Horizontal (RCL 1960, 1042; NDL 24990) permite utilizar a la comunidad de propietarios para reclamar las cuotas por gastos comunes y al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.

2. Si el contrato se celebrara ante notario, éste advertirá del derecho de desistimiento que el artículo 10 establece en favor del adquirente, que sólo puede hacerse por acta notarial, y de los demás derechos que le reconoce la presente Ley.

3. El Notario no autorizará la escritura, ni el registrador inscribirá el derecho si el contrato no contiene las menciones exigidas por el artículo 9.

Artículo 15. Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno.

1. El titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen.

2. El titular de derechos de aprovechamiento por turno que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos reales constituidos sobre los mismos quedará sujeto a lo dispuesto en los artículos 2 y 8 a 12 de la presente Ley. Los adquirentes de estos derechos quedarán subrogados en los que correspondan al titular del derecho de aprovechamiento por turno con arreglo a esta Ley y, en especial, los que le corresponden frente al propietario del inmueble.

3. En el caso del apartado anterior, si el derecho de aprovechamiento por turno no estuviera inscrito a favor del transmitente del derecho real o cedente del derecho personal, el adquirente o cesionario podrá solicitar la inscripción del derecho de aprovechamiento por turno a nombre del transmitente o cedente, por el procedimiento regulado en el artículo 312 del Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476, 642; NDL 6500).

4. La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la constitución de una comunidad de titulares. La comunidad de titulares se regirá por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos y sus acuerdos se regirán por las siguientes normas:

1ª Los acuerdos que tiendan a modificar el régimen constituido deberán ser tomados por la mayoría de dos tercios de los titulares.

2ª Los demás acuerdos requerirán únicamente la mayoría simple de los titulares del derecho de aprovechamiento por turno.

3ª Cada persona tendrá tantos votos como derechos de los que es titular.

4ª Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial para los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda.

5ª Las normas de la Ley de Propiedad Horizontal reguladoras del funcionamiento de las comunidades de propietarios se aplicarán supletoria y subsidiariamente a las presentes.

### **CAPÍTULO III**

#### **Incumplimiento de los servicios**

Artículo 16. Incumplimiento de los servicios.

El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios. La acción de resolución corresponde al propietario o promotor. En todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe. Una vez resuelto el celebrado con la primitiva empresa de servicios, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios. Cualquier alteración del contrato no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

### **TÍTULO II**

#### **Normas tributarias**

Artículo 17. Ámbito de aplicación.

Las normas tributarias contempladas en este título se aplicarán a los derechos regulados en la presente Ley, sin perjuicio de lo

dispuesto en los Tratados y Convenios internacionales que hayan pasado a integrar el ordenamiento interno.

En lo no previsto en el presente Título, se aplicarán las disposiciones tributarias generales.

#### Artículo 18. Impuesto sobre el Patrimonio.

Los derechos contemplados en la presente Ley, cualquiera que sea su naturaleza, se valorarán, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.3.b) de la Ley 19/1991, de 6 de junio (RCL 1991, 1453, 2389), del Impuesto sobre el Patrimonio, por su precio de adquisición.

#### Artículo 19. Impuesto sobre el Valor Añadido.

1. Se aplicará el tipo reducido del 7 por 100 a las siguientes operaciones:

1º Las prestaciones de servicios que consistan en la cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles contemplados en el artículo 1 de la presente Ley.

2º Cualquier otra forma de utilización de los bienes inmuebles por período determinado o determinable del año con prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

3º Los servicios contemplados en el artículo 91.uno.2.segundo de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre (RCL 1992, 2786 y RCL 1993, 401), del Impuesto sobre el Valor Añadido, prestados por las personas físicas o jurídicas a las que se refiere el artículo 4.3 de la presente Ley.

2. A las operaciones señaladas en el apartado anterior, cuando se realicen en la Comunidad Autónoma de Canarias, les será de aplicación el tipo reducido que, conforme a su legislación, esté previsto para el Impuesto General Indirecto Canario.

#### Artículo 20. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A las transmisiones entre particulares no sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido o al Impuesto General Indirecto Canario de los derechos contemplados en la presente Ley, cualquiera que sea su naturaleza, les será aplicable el tipo de gravamen del 4 por 100 en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

### **Disposición adicional primera.**

#### Organizaciones de consumidores y usuarios

Las organizaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas tendrán derecho a recibir, a costa del propietario o promotor, copia de toda la documentación que, en cumplimiento de las normas de la presente Ley, haya elaborado el mismo, con el objeto de verificar si éstas han sido observadas.

### **Disposición adicional segunda.**

#### Imperatividad de la Ley

Todos los contratos que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración.

### **Disposición adicional tercera.**

#### Regímenes fiscales forales

Las normas tributarias contempladas en la presente Ley se entenderán sin perjuicio de los regímenes fiscales forales de concierto y convenio económico, en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

### **Disposición transitoria primera.**

#### Promoción y transmisión

1. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, la promoción de cualquier derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, quedará sujeta a lo prescrito en ella.

2. La transmisión de tales derechos se regirá por el régimen que hasta la entrada en vigor de la Ley regule el inmueble. Una vez transcurrido el período de adaptación, si ésta no se hubiera realizado, se regirá por la presente Ley. Si tal adaptación se hubiera realizado, a partir de la fecha de la misma, la transmisión se realizará de conformidad con el régimen publicado en el Registro.

3. Serán en todo caso de aplicación los artículos 2 y 8 a 12 de la presente Ley.

### **Disposición transitoria segunda.**

## Regímenes preexistentes

1. Los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, cuya constitución conste de cualquier forma admitida en derecho deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley.

Si el régimen preexistente estuviera inscrito, se podrá solicitar del registrador el informe no vinculante a que se refiere el artículo 355 del Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476, 642; NDL 25952), sobre la forma en que ha de realizarse la adaptación.

Transcurridos los dos años, cualquier titular de un derecho, real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición.

2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora con los requisitos del artículo 5 que sean compatibles con la naturaleza del régimen e inscribirla en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos. De los contratos a que se refiere el artículo citado sólo deberán incorporarse los que existan en el momento de la adaptación. La escritura deberá ser otorgada por el propietario único del inmueble.

Si el régimen preexistente se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, la escritura de adaptación deberá ser otorgada por el presidente de la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la propia comunidad adoptado por mayoría simple de asistentes a la Junta que se convoque al efecto.

En la escritura de adaptación, el propietario único del inmueble deberá describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados. Si desea comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados. Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la Ley, podrá hacerlo cumpliendo todos los requisitos establecidos en ésta, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta

años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto.

### **Disposición transitoria tercera.**

Incumplimiento de la obligación de adaptación

El incumplimiento, por parte del propietario, de la obligación de adaptar el régimen dará derecho a los adquirentes, aunque no contraten con él directamente, a resolver los contratos que se hubieran celebrado después de la entrada en vigor de la Ley, pudiendo exigirle la devolución de las cantidades satisfechas y la indemnización de daños y perjuicios.

### **Disposición final única.**

Competencia constitucional

Esta norma se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6ª, 8ª y 14ª de la Constitución, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

***ORDEN MINISTERIAL DE 17 DE ENERO DE 1.967***

## MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIA

*ORDEN de 31 de diciembre de 1966 por la que se aprueba la delegación parcial de atribuciones, a los Directores de los Institutos Técnicos de Enseñanza Media.*

Ilustrísimo señor:

El aumento de alumnos experimentado en estos últimos años, así como el progresivo incremento de los Institutos Técnicos de Enseñanza Media, aconsejan adoptar las medidas necesarias para dar mayor rapidez en la tramitación de aquellos asuntos que se encuentran reglados.

En su consecuencia, y en virtud de las atribuciones que le confiere la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado en su artículo 22, número 5, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 129 y 130 de la Ley de Procedimiento Administrativo,

Este Ministerio ha tenido a bien aprobar la delegación parcial de atribuciones a que se refieren los apartados siguientes:

Primero.—A partir del 1 de enero de 1967 se delega en los Directores de los Institutos la resolución de las convalidaciones de estudios cuando éstas hayan de adoptarse mediante la simple aplicación de los cuadros de equivalencias publicados oficialmente:

- a) Entre las diversas modalidades del Bachillerato Técnico: Orden ministerial de 29 de abril de 1957 («Boletín Oficial del Estado» de 23 de mayo).
- b) Entre el Bachillerato General de Enseñanza Media y Bachillerato Técnico: Decreto de 10 de enero de 1958 («Boletín Oficial del Estado» del día 30).
- c) Entre el Bachillerato General de Enseñanza Media y Bachillerato Técnico Administrativo: Decreto de 24 de octubre de 1958 («Boletín Oficial del Estado» de 20 de noviembre), y
- d) Entre las enseñanzas de Formación Profesional y el Bachillerato Técnico de Enseñanza Media: Decreto de 4 de mayo de 1960 («Boletín Oficial del Estado» del 13).

Segundo.—Las peticiones de convalidación serán formuladas por instancia ante el Director del Instituto Técnico respectivo, incorporándose a los expedientes académicos de los peticionarios, tanto oficiales como pertenecientes a Centros privados adscritos al mismo.

Tercero.—En todas las resoluciones que se adopten por delegación se hará constar expresamente esta circunstancia según lo dispone la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado en su artículo 32, número 2. Tales resoluciones se considerarán como dictadas por la Dirección General de Enseñanza Media, conforme al mismo precepto legal.

Lo digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.  
Dios guarde a V. I. muchos años.  
Madrid, 31 de diciembre de 1966.

LORA TAMAYO

Ilmo. Sr. Director general de Enseñanza Media.

## MINISTERIO DE TRABAJO

*ORDEN de 20 de enero de 1967 por la que se eleva la indemnización de residencia para el personal de la Banca Privada que presta sus servicios en las islas Baleares.*

Ilustrísimo señor:

Por Orden de 22 de octubre de 1958 se estableció la indemnización de residencia para los empleados de la Banca Privada que prestan sus servicios en las islas Baleares, fijándola en el 20 por 100 del sueldo y premios de antigüedad mínimos reglamentarios.

La Delegación Provincial de Sindicatos de Baleares, haciendo suyo el acuerdo de la Sección Social Provincial del Sindicato de Banca, Bolsa y Ahorro, ha solicitado se eleve el importe de la referida indemnización de residencia al 30 por 100, petición que ha sido informada favorablemente por el Sindicato Nacional.

En atención a lo expuesto y como parece justa la indicada petición, dadas las circunstancias económicas y sociales que existen en las islas Baleares,

Este Ministerio, a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Trabajo y en uso de las atribuciones que le confiere la Ley de 16 de octubre de 1942, ha tenido a bien disponer:

Artículo 1.º La indemnización de residencia establecida por Orden de 22 de octubre de 1958 para el personal de la Banca Privada que presta sus servicios en las islas Baleares consistirá en el 30 por 100 del sueldo y premios de antigüedad mínimos reglamentarios, con los mismos efectos y condiciones señaladas en la citada Orden.

Art. 2.º Lo dispuesto en la presente Orden tendrá vigencia a partir del 1 de enero de 1967.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.  
Dios guarde a V. I.

Madrid, 20 de enero de 1967

ROMEO GORRIA

Ilmos. Sres. Subsecretario y Director general de Ordenación del Trabajo de este Departamento.

## MINISTERIO DE INFORMACION Y TURISMO

*ORDEN de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico.*

Ilustrísimos señores:

Dentro de la amplia dimensión que ha alcanzado en España, como país receptor de turismo, el sector de los alojamientos turísticos, han surgido en los últimos años nuevas modalidades de los mismos, distintas de las tradicionales hoteleras, como son, de una parte, el «camping» y las «ciudades de vacaciones», y de otra, los «apartamentos», «villas» y establecimientos similares, que, además de ampliar nuestra capacidad receptiva, han permitido dar a la oferta de alojamientos la variedad que conviene a una demanda tan diversificada como la turística.

La aparición de estas nuevas modalidades de alojamiento tiene una íntima conexión con la evolución operada tanto en el propio fenómeno turístico en general, que de minoritario e itinerante ha pasado a ser masivo y residencial, como en la demanda turística en particular, en la que juega ya un papel importante el deseo de un sector considerable de nuestra clientela de aprovechar las vacaciones para la reunión y la vida familiar, de ordinario difícilmente practicables, lográndolo en condiciones económicamente aceptables para el presupuesto familiar y con el aliciente de disfrutar de unos servicios complementarios que la liberen, al menos en gran parte, de las servidumbres propias del hogar habitual.

Respondiendo a este tipo de demanda, ha experimentado un notable desarrollo en nuestra patria la construcción y explotación con fines turísticos de apartamentos, bungalows y alojamientos similares a los que es ya obligado dotar de una normativa que encauce la actividad que en ellos se realiza, dentro del marco del Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas, aprobado por Decreto 231/1965, de 14 de enero, teniendo en cuenta las peculiaridades de esta especial modalidad de alojamiento y dándole el adecuado y flexible tratamiento que exigen tanto la fisonomía de la clientela como el régimen empresarial en que la actividad se manifiesta, y todo ello en uso de la específica competencia atribuida a este Departamento por la Ley 48/1963, de 8 de julio.

La explotación de los citados alojamientos se ha venido configurando jurídicamente, unas veces, bajo un régimen típicamente hotelero, en el que, junto con el departamento, se han prestado al cliente los servicios complementarios propios de los establecimientos de dicha clase; otras veces la prestación del alojamiento no ha estado acompañada de una asistencia de servicios, limitándose la relación jurídica entre las partes a un simple arrendamiento de vivienda amueblada por temporada;

en otras ocasiones, finalmente, el alojamiento se ha completado con algunos servicios, constituyendo esta explotación una modalidad mixta de las dos anteriores, en la que, sin embargo, se ha acusado ya un claro predominio de la problemática del hospedaje.

Del estudio de la dinámica de este sector, puede concluirse que, a la par que alcanzaba un notable y progresivo incremento, su régimen de explotación evolucionaba hacia formas nuevas y autónomas, de evidente inspiración en el citado hospedaje tradicional, pero constituyendo una modalidad claramente tipificada, alejada cada vez más del simple arrendamiento de vivienda amueblada, bajo cuya vestidura jurídica dió sus primeros pasos la actividad que nos ocupa.

Por ello en la ordenación de estos alojamientos que ahora se aborda es piedra angular el contrato de alojamiento turístico («contrato-tipo») o normado, en el que se determinan los derechos y obligaciones de las partes con las exigencias imprescindibles a la garantía y seguridad de las mismas, en virtud del cual el cliente obtiene no sólo el uso pasivo y receptivo del local y mobiliario—como en el arrendamiento de vivienda amueblada— sino los activos y positivos beneficios de un hogar que, aunque eventual, es el producto que ofrecen a los turistas las Empresas, conservándolo—gracias a un esfuerzo complejo y a una adecuada organización—apto en todo momento para conseguir las indispensables condiciones vitales que la vivienda familiar proporciona.

No puede, por tanto, confundirse la prestación de alojamiento turístico con el simple arrendamiento de una vivienda amueblada, conforme al artículo segundo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por cuanto en este último caso se trata de la transferencia del uso temporal y oneroso de una vivienda, sin que el arrendador se obligue a prestar ningún servicio ni a realizar actividad alguna en beneficio del arrendatario, mientras que en el primero lo característico es el conjunto de asistencias que recibe el cliente de la Empresa desde el momento mismo de la ocupación del alojamiento, no desvirtuando su naturaleza el que se presten todos o solamente algunos de los servicios que en la propia Ordenación se mencionan.

De otra parte, el ejercicio habitual de la actividad viene a constituir nota esencial para su calificación turística y, por ende, para que quede comprendida dentro del marco de la Ordenación.

El volumen y diversificación de la oferta de apartamentos y los precios que vienen aplicando permite respetar la libertad de las Empresas para la fijación de los mismos, sin perjuicio de extender a este sector la exigencia de que aquéllos sean globales, inalterables durante el año de su vigencia y que disfruten de la máxima publicidad; principios todos ellos básicos que han informado, con resultado favorable, la política de precios en otras modalidades del alojamiento turístico.

Por último, dentro del ámbito del sector que contemplamos, merecen una consideración especial los establecimientos en los que se facilita alojamiento día por día y cuya actividad es semejante a la de los establecimientos hoteleros, constituyendo una modalidad de éstos, si bien con sus singulares peculiaridades, con la consecuencia lógica de que queden sometidos al régimen que les es propio, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones mínimas que los califican como apartamentos, villas o bungalows de carácter turístico.

En méritos de lo expuesto, oído el Sindicato Nacional de Hostelería y Actividades Turísticas, que ha prestado su valiosa colaboración en la elaboración del proyecto, y en uso de la facultad que me confiere la disposición final segunda del Estatuto Ordenador de las Empresas y de las Actividades Turísticas Privadas, aprobado por Decreto 231/1965, de 14 de enero, he tenido a bien disponer lo siguiente:

Artículo primero.—Se aprueba la adjunta Ordenación de apartamentos, bungalows y alojamientos similares de carácter turístico, que entrará en vigor el día 1 de mayo del presente año.

Artículo segundo.—1. Las personas individuales o colectivas que actualmente facilitan alojamiento de modo habitual y mediante precio en apartamentos, bungalows, villas y establecimientos similares, deberán remitir a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, a través de la Delegación Provincial de Información y Turismo que corresponda y con anterioridad al 1 de abril de 1967, una declaración, por duplicado, ajustada a modelo oficial, en la que se consignarán:

- a) Los datos relativos a las instalaciones, servicios y características de los alojamientos y, en su caso, del bloque o conjunto de los mismos.
- b) La categoría que, de acuerdo con las condiciones exigidas en los capítulos II y III de la Ordenación, consideren que

deben ostentar los alojamientos hasta tanto tenga lugar la clasificación provisional o definitiva a que se refiere el artículo tercero de la citada Ordenación.

c) Los precios máximos que, ajustados a lo dispuesto en el capítulo IV, habrán de regir durante el año 1967 para los diferentes tipos de alojamientos.

d) Los contratos suscritos con anterioridad a la publicación de la presente Orden en el «Boletín Oficial del Estado», con indicación de sus fechas respectivas y nombre de las personas con las que se contractó, a efectos de lo establecido en la disposición transitoria sexta de la Ordenación.

2. Los Delegados provinciales de Información y Turismo remitirán uno de los ejemplares a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas dentro del mes de abril, expresando, a la vista de los datos que figuran en las declaraciones, su conformidad con la categoría señalada por las Empresas a sus alojamientos o, en caso de disconformidad, consignando la que, a su juicio, debe corresponderles.

Se entenderá que no ha sido objetada la categoría señalada por las Empresas cuando, en el plazo de treinta días, a contar desde la fecha de presentación de las declaraciones, la Delegación Provincial correspondiente no hubiera notificado a aquéllas su disconformidad, con indicación de la que deben ostentar. Contra el acuerdo del Delegado provincial podrá interponerse recurso de alzada ante el Director general de Empresas y Actividades Turísticas, el cual pondrá fin a la vía administrativa.

Artículo tercero.—Se faculta al Subsecretario de Turismo para dictar las disposiciones que estime oportunas respecto de la aplicación, interpretación y desarrollo de la adjunta Ordenación.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a VV. II. muchos años  
Madrid, 17 de enero de 1967.

FRAGA IRIBARNE

Ilmos. Sres. Subsecretario de Información y Turismo, Subsecretario de Turismo y Director general de Empresas y Actividades Turísticas.

## ORDENACION DE LOS APARTAMENTOS, «BUNGALOWS» Y OTROS ALOJAMIENTOS SIMILARES DE CARACTER TURISTICO

### CAPITULO PRIMERO

#### Disposiciones generales

Artículo 1.º 1. Tendrán el carácter de turísticos y en consecuencia quedarán sujetos a las prescripciones de la presente Ordenación los apartamentos, «bungalows», villas o establecimientos similares en los que de modo habitual se ejerza la actividad de facilitar alojamiento a las personas mediante precio.

2. Se considerará que se ejerce la actividad a que se refiere el párrafo anterior cuando se ceda el uso y goce de la totalidad del apartamento, «bungalow» o villa en condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios que permitan su inmediata utilización.

3. Se presumirá la habitualidad cuando se haga publicidad por cualquier medio o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en conjunto exceda de un mes.

Art. 2.º 1. A los establecimientos comprendidos en el artículo anterior en los que se facilite alojamiento día por día les serán de aplicación las categorías y condiciones mínimas establecidas en los capítulos II y III de la presente Ordenación, quedando en todo lo demás sujetos a las normas dictadas por el Ministerio de Información y Turismo para la industria hotelera.

2. En todo caso se considerarán incluidos en el apartado anterior aquellos establecimientos en los que se proporcione el alojamiento por tiempo inferior a una semana.

3. Las Empresas que exploten bloques o conjuntos de estos alojamientos en régimen hotelero deberán consignar en el exterior de sus establecimientos, en la propaganda impresa, en la correspondencia y en las facturas la denominación de «Hotel-Apartamentos» o «Residencia-Apartamentos», según estén dotados o no de servicio de comedor.

Art. 3.º 1. Las Empresas individuales o colectivas que proyecten realizar la actividad a que se refiere la presente Ordenación deberán obtener previamente del Ministerio de Información y Turismo la autorización de apertura de sus establecimientos.

2. Las solicitudes, ajustadas al modelo oficial, se presentarán en la Delegación del Ministerio de Información y Turismo de la provincia en que esté situado el establecimiento, acompañando los siguientes documentos, por duplicado:

- a) Plano de uno de los alojamientos de cada tipo, a escala 1:100, en el que se consignará el destino y superficie de sus dependencias.
- b) En su caso, plano a escala 1:500 de las dependencias, instalaciones o servicios generales cuando se trató de bloques o conjuntos de estos alojamientos.
- c) Enumeración de los alojamientos existentes con indicación de su capacidad y de la categoría pretendida, individualizando cada uno mediante números o letras y relacionándolos con los planos a que se refiere el apartado a).
- d) Autorización del propietario del inmueble, cuando no sea éste quien ejerce la actividad.
- e) Cédula de habitabilidad expedida por la Fiscalía de la Vivienda.
- f) Certificados de la Delegación de Industria sobre cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas en la instalación de maquinaria y útiles.
- g) Certificado de la Jefatura Provincial de Sanidad relativo a la salubridad del lugar, instalaciones higiénicas, sistemas de eliminación de basuras y aguas residuales, abastecimiento y potabilidad del agua.
- h) Memoria descriptiva de las características del alojamiento, con especial referencia a su situación, instalaciones y servicios y régimen de funcionamiento.

3. La Delegación Provincial de Información y Turismo al recibir la anterior documentación iniciará el oportuno expediente, en el que se dará audiencia al Sindicato Provincial de Hostelería, y una vez ultimado lo elevará con su informe a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, expidiendo, si procede, en el plazo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud, la autorización provisional, en la que se determinará la categoría, asimismo provisional, del establecimiento. La autorización y clasificación definitivas serán otorgadas por la citada Dirección General. Transcurridos seis meses desde la fecha de la autorización y clasificación provisionales sin que haya recaído resolución del mencionado Comité directivo, aquéllas se convertirán en definitivas.

4. Contra el acuerdo de la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas podrá interponerse recurso de alzada ante la Subsecretaría de Turismo, el cual pondrá fin a la vía administrativa.

Art. 4.º 1. Si los alojamientos estuviesen simplemente proyectados, las Empresas podrán solicitar del Ministerio de Información y Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno del Estatuto Ordenador de las Empresas y de las Actividades Turísticas Privadas, que se les indique la categoría que pudiera corresponder a aquéllos en función de sus características, instalaciones y servicios, para lo cual se expandrán con la precisión y detalle necesarios en una Memoria duplicada, a la que se adjuntarán, asimismo en doble ejemplar, un plano del alojamiento, a escala 1:100, en el que se consignará el destino y superficie de cada una de las dependencias, y otro plano a escala 1:500 de las dependencias, instalaciones o servicios generales del bloque o conjunto de alojamientos.

2. La categoría que en este supuesto señale el Ministerio de Información y Turismo tendrá carácter exclusivamente indicativo y sólo coincidirá con la definitiva si se acredita que la construcción e instalación de los alojamientos se ajustan total y exactamente a los anteproyectos presentados.

Art. 5.º Toda modificación sustancial de la estructura, capacidad o características de los alojamientos autorizados deberá ser notificada previamente para su aprobación, si procede, a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, a través de la Delegación Provincial correspondiente.

Art. 6.º Las Empresas a que se refiere la presente Ordenación serán inscritas de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo sexto de la Orden de 20 de noviembre de 1964.

Art. 7.º La titularidad de los alojamientos turísticos podrán transmitirse por cualquiera de los medios válidos en Derecho, pero, en todo caso, para la continuación en el ejercicio de la industria deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas.

Art. 8.º 1. El cese definitivo en la explotación de todos o de alguno de los alojamientos deberá ser comunicado a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas a través de la Delegación Provincial correspondiente.

2. El cese definitivo a que se refiere el párrafo anterior quedará, en todo caso, supeditado al cumplimiento por las Empresas de cuantos compromisos tuviesen contraídos en relación con los alojamientos afectados.

## CAPÍTULO II

### De las condiciones mínimas de los alojamientos y de los bloques o conjuntos de los mismos

Art. 9.º Los alojamientos a los que se contrae la presente ordenación, cualquiera que sea su clase, denominación y categoría, deberán reunir, como mínimo, las siguientes condiciones:

#### 1.ª CAPACIDAD

La capacidad en plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles instaladas en otras piezas.

El número de plazas de las camas convertibles no podrá exceder del 50 por 100 de las correspondientes a los dormitorios. A estos efectos se considerarán de dos plazas aquellas camas cuya anchura sea, como mínimo, de 1,35 metros.

#### 2.ª COMPOSICIÓN

Estarán compuestos de las siguientes piezas:

A) **Dormitorios.**—Se considerarán dormitorios aquellas piezas dedicadas exclusivamente a esta finalidad.

Tendrán siempre ventilación directa y estarán dotados de armarios roperos empotrados o no. En los dormitorios podrán instalarse tantas camas como permita su superficie, reservándose, en todo caso, seis metros cuadrados para cada cama individual y 10 metros cuadrados para cada cama de dos plazas. Si se trata de literas, esta capacidad quedará reducida a cuatro metros cuadrados por cada una de ellas. La altura de suelo a techo será de 2,50 metros como mínimo.

Podrán instalarse muebles-camas en la sala de estar o comedor, siempre que, respetando los módulos de superficie del párrafo anterior, no se rebase el porcentaje establecido en el número primero de este artículo.

B) **Cuarto de baño o aseo.**—Tendrá ventilación directa o forzada, y estará dotado, cuando menos, de ducha, lavabo e inodoro.

Cuando la capacidad del alojamiento exceda de seis plazas, existirán, como mínimo, dos cuartos de baño o aseo.

C) **Sala de estar-comedor.**—Tendrá ventilación directa al exterior por ventana o balcón y su superficie estará en relación con la capacidad en plazas fijada al alojamiento, así que en ningún caso pueda ser inferior a nueve metros cuadrados.

En los alojamientos de una o dos plazas podrá instalarse la sala de estar en el dormitorio cuando lo permitan la amplitud de éste y las características de su mobiliaria.

D) **Cocina.**—En esta pieza, que tendrá siempre ventilación directa o forzada, estarán instalados el fregadero y la despensa, además de la cocina, pudiendo substituirse la despensa por armarios o anaquelos suficientes para los víveres y utensilios.

La cocina constará, cuando menos, de dos fuegos y horno, sea cual fuese su sistema de funcionamiento.

Las anteriores instalaciones podrán encontrarse en la sala de estar-comedor y excepcionalmente, respecto a los alojamientos de una o dos plazas, en el dormitorio-cuarto de estar, siempre que la amplitud y adecuación de estas piezas lo permitan y la cocina esté debidamente acondicionada para evitar humos y olores.

#### 3.ª MOBILIARIO Y EQUIPO

Tanto los muebles como la vajilla, cubertería, cristalería, ropas de cama, mesa y aseo y utensilios de cocina y limpieza serán los adecuados en cantidad y calidad a la capacidad y categoría del alojamiento.

#### 4.ª INSTALACIONES Y SERVICIOS

A) **Aguá.**—Corriente, potable, sin limitación de caudal, tanto en la cocina como en los higiénicos.

B) **Energía eléctrica.**—Luz eléctrica en todas las habitaciones, con puntos de luz o tomas de corriente.

En todo caso existirán tomas de corriente, con indicación de voltaje, en la cocina y cuartos de aseo.

C) **Combustible.**—Deberá facilitarse, en su caso, el combustible necesario para la cocina, calentador de agua y calefacción.

D) **Recogida de basuras.**—En caso de que no exista un sistema de eliminación de basuras deberá asegurarse su recogida diaria.

2. Las solicitudes, ajustadas al modelo oficial, se presentarán en la Delegación del Ministerio de Información y Turismo de la provincia en que esté situado el establecimiento, acompañando los siguientes documentos, por duplicado:

- a) Plano de uno de los alojamientos de cada tipo, a escala 1:100, en el que se consignará el destino y superficie de sus dependencias.
- b) En su caso, plano a escala 1:500 de las dependencias, instalaciones o servicios generales cuando se trató de bloques o conjuntos de estos alojamientos.
- c) Enumeración de los alojamientos existentes con indicación de su capacidad y de la categoría pretendida, individualizando cada uno mediante números o letras y relacionándolos con los planos a que se refiere el apartado a).
- d) Autorización del propietario del inmueble, cuando no sea éste quien ejerce la actividad.
- e) Cédula de habitabilidad expedida por la Fiscalía de la Vivienda.
- f) Certificados de la Delegación de Industria sobre cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas en la instalación de maquinaria y útiles.
- g) Certificado de la Jefatura Provincial de Sanidad relativo a la salubridad del lugar, instalaciones higiénicas, sistemas de eliminación de basuras y aguas residuales, abastecimiento y potabilidad del agua.
- h) Memoria descriptiva de las características del alojamiento, con especial referencia a su situación, instalaciones y servicios y régimen de funcionamiento.

3. La Delegación Provincial de Información y Turismo al recibir la anterior documentación iniciará el oportuno expediente, en el que se dará audiencia al Sindicato Provincial de Hostelería, y una vez ultimado lo elevará con su informe a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, expidiendo, si procede, en el plazo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud, la autorización provisional, en la que se determinará la categoría, asimismo provisional, del establecimiento. La autorización y clasificación definitivas serán otorgadas por la citada Dirección General. Transcurridos seis meses desde la fecha de la autorización y clasificación provisionales sin que haya recaído resolución del mencionado Comité directivo, aquéllas se convertirán en definitivas.

4. Contra el acuerdo de la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas podrá interponerse recurso de alzada ante la Subsecretaría de Turismo, el cual pondrá fin a la vía administrativa.

Art. 4.º 1. Si los alojamientos estuviesen simplemente proyectados, las Empresas podrán solicitar del Ministerio de Información y Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno del Estatuto Ordenador de las Empresas y de las Actividades Turísticas Privadas, que se les indique la categoría que pudiera corresponder a aquéllos en función de sus características, instalaciones y servicios, para lo cual se expandrán con la precisión y detalle necesarios en una Memoria duplicada, a la que se adjuntarán, asimismo en doble ejemplar, un plano del alojamiento, a escala 1:100, en el que se consignará el destino y superficie de cada una de las dependencias, y otro plano a escala 1:500 de las dependencias, instalaciones o servicios generales del bloque o conjunto de alojamientos.

2. La categoría que en este supuesto señale el Ministerio de Información y Turismo tendrá carácter exclusivamente indicativo y sólo coincidirá con la definitiva si se acredita que la construcción e instalación de los alojamientos se ajustan total y exactamente a los anteproyectos presentados.

Art. 5.º Toda modificación sustancial de la estructura, capacidad o características de los alojamientos autorizados deberá ser notificada previamente para su aprobación, si procede, a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, a través de la Delegación Provincial correspondiente.

Art. 6.º Las Empresas a que se refiere la presente Ordenación serán inscritas de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo sexto de la Orden de 20 de noviembre de 1964.

Art. 7.º La titularidad de los alojamientos turísticos podrán transmitirse por cualquiera de los medios válidos en Derecho, pero, en todo caso, para la continuación en el ejercicio de la industria deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas.

Art. 8.º 1. El cese definitivo en la explotación de todos o de alguno de los alojamientos deberá ser comunicado a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas a través de la Delegación Provincial correspondiente.

2. El cese definitivo a que se refiere el párrafo anterior quedará, en todo caso, supeditado al cumplimiento por las Empresas de cuantos compromisos tuviesen contraídos en relación con los alojamientos afectados.

## CAPÍTULO II

### De las condiciones mínimas de los alojamientos y de los bloques o conjuntos de los mismos

Art. 9.º Los alojamientos a los que se contrae la presente ordenación, cualquiera que sea su clase, denominación y categoría, deberán reunir, como mínimo, las siguientes condiciones:

#### 1.ª CAPACIDAD

La capacidad en plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles instaladas en otras piezas.

El número de plazas de las camas convertibles no podrá exceder del 50 por 100 de las correspondientes a los dormitorios. A estos efectos se considerarán de dos plazas aquellas camas cuya anchura sea, como mínimo, de 1,35 metros.

#### 2.ª COMPOSICIÓN

Estarán compuestos de las siguientes piezas:

A) **Dormitorios.**—Se considerarán dormitorios aquellas piezas dedicadas exclusivamente a esta finalidad.

Tendrán siempre ventilación directa y estarán dotados de armarios roperos empotrados o no. En los dormitorios podrán instalarse tantas camas como permita su superficie, reservándose, en todo caso, seis metros cuadrados para cada cama individual y 10 metros cuadrados para cada cama de dos plazas. Si se trata de literas, esta capacidad quedará reducida a cuatro metros cuadrados por cada una de ellas. La altura de suelo a techo será de 2,50 metros como mínimo.

Podrán instalarse muebles-camas en la sala de estar o comedor, siempre que, respetando los módulos de superficie del párrafo anterior, no se rebase el porcentaje establecido en el número primero de este artículo.

B) **Cuarto de baño o aseo.**—Tendrá ventilación directa o forzada, y estará dotado, cuando menos, de ducha, lavabo e inodoro.

Cuando la capacidad del alojamiento exceda de seis plazas, existirán, como mínimo, dos cuartos de baño o aseo.

C) **Sala de estar-comedor.**—Tendrá ventilación directa al exterior por ventana o balcón y su superficie estará en relación con la capacidad en plazas fijada al alojamiento, así que en ningún caso pueda ser inferior a nueve metros cuadrados.

En los alojamientos de una o dos plazas podrá instalarse la sala de estar en el dormitorio cuando lo permitan la amplitud de éste y las características de su mobiliaria.

D) **Cocina.**—En esta pieza, que tendrá siempre ventilación directa o forzada, estarán instalados el fregadero y la despensa, además de la cocina, pudiendo substituirse la despensa por armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios.

La cocina constará, cuando menos, de dos fuegos y horno, sea cual fuese su sistema de funcionamiento.

Las anteriores instalaciones podrán encontrarse en la sala de estar-comedor y excepcionalmente, respecto a los alojamientos de una o dos plazas, en el dormitorio-cuarto de estar, siempre que la amplitud y adecuación de estas piezas lo permitan y la cocina esté debidamente acondicionada para evitar humos y olores.

#### 3.ª MOBILIARIO Y EQUIPO

Tanto los muebles como la vajilla, cubertería, cristalería, ropas de cama, mesa y aseo y utensilios de cocina y limpieza serán los adecuados en cantidad y calidad a la capacidad y categoría del alojamiento.

#### 4.ª INSTALACIONES Y SERVICIOS

A) **Aguá.**—Corriente, potable, sin limitación de caudal, tanto en la cocina como en los higiénicos.

B) **Energía eléctrica.**—Luz eléctrica en todas las habitaciones, con puntos de luz o tomas de corriente.

En todo caso existirán tomas de corriente, con indicación de voltaje, en la cocina y cuartos de aseo.

C) **Combustible.**—Deberá facilitarse, en su caso, el combustible necesario para la cocina, calentador de agua y calefacción.

D) **Recogida de basuras.**—En caso de que no exista un sistema de eliminación de basuras deberá asegurarse su recogida diaria.

E) *Ascensor*.—Cuando situados los alojamientos en edificios que tengan, además del bajo, cuatro o más pisos, estén en planta superior a la tercera.

#### 5.º PERSONAL DE SERVICIO

Existirá un vigilante, con residencia en el propio edificio o en sus inmediaciones, quien asumirá, en el caso de no existir conserjería-recepción, las funciones que se determinan en el apartado A) del artículo siguiente.

Art. 10. Aquellos bloques o conjuntos de estos alojamientos que sean explotados en su totalidad o en diez o más de sus unidades por una misma Empresa, deberán poseer, además de las condiciones mínimas del artículo anterior, las siguientes:

A) *Conserjería-recepción*.—Constituirá el centro de relación con los clientes a efectos administrativos, asistenciales y de información. Estará debidamente atendida por personal capacitado, al que corresponderá llevar el libro-registro de ocupantes; cerciorarse de la identidad de éstos a la vista de sus documentos nacionales de identidad o pasaportes; recibir y guardar la correspondencia de los clientes hasta su entrega; atender las llamadas telefónicas; custodiar las llaves de los alojamientos; resolver o tramitar las reclamaciones de los clientes relativas al buen funcionamiento, conservación y limpieza, adoptando las medidas que sean pertinentes. En esta dependencia obrarán el libro oficial de Reclamaciones y el libro-ficha de Inspección.

Excepcionalmente no se exigirá conserjería-recepción cuando se trate de la explotación de un bloque o conjunto integrado por menos de diez alojamientos clasificados en segunda o tercera categoría, asumiendo en este caso los cometidos del personal de dicha dependencia el vigilante a que se refiere el número 5 del artículo anterior.

B) *Teléfono*.—Existirá un aparato telefónico en lugar que permita su utilización a cualquier hora por los clientes.

C) *Servicios de lavandería y limpieza de los alojamientos*. La Empresa explotadora ofrecerá a los clientes los mencionados servicios, los cuales podrán ser prestados directamente por la propia Empresa o concertados.

Art. 11. En todos los alojamientos o conjuntos de éstos la instalación de maquinarias y útiles relativos a la refrigeración, calefacción y ascensores, cualquiera que sea el sistema de funcionamiento, deberá reunir aquellas condiciones técnicas exigidas por los Organismos competentes, y se efectuará de tal modo que se eviten los ruidos y vibraciones, con arreglo a los procedimientos técnicos pertinentes. La ventilación será directa o forzada en todas las dependencias. Las instalaciones de servicios sanitarios, así como la eliminación de basuras y aguas residuales, deberá ajustarse a las normas sanitarias establecidas en la legislación vigente. Las conducciones de agua dispondrán de instalaciones precisas para facilitar su periódica limpieza. Existirán aparatos protectores contra incendios.

### CAPITULO III

#### De las categorías

Art. 12. 1. Los alojamientos turísticos comprendidos en la presente Ordenación se clasificarán, en atención a sus instalaciones y servicios, en las categorías de «*dujos*», «*primeras*», «*segundas*» y «*terceras*».

2. La categoría de los bloques o conjuntos a que se refiere el artículo 10 vendrá determinada por la que corresponda a la mayoría de los alojamientos que los integran.

Art. 13. Los alojamientos de categoría de «*dujos*» deberán reunir como mínimo, además de las condiciones exigidas en el artículo noveno, las siguientes:

#### A) CONDICIONES GENERALES

- Instalados en edificios cuya situación y aspecto corresponde a la categoría del alojamiento.
- Construidos con materiales de gran calidad.
- Ascensores de subida y bajada, cuando situados los alojamientos en edificio que tenga, además del bajo, dos o más pisos, estén en planta superior a la primera.
- Montacargas.
- Aire acondicionado, graduable por el propio usuario.
- Agua caliente permanentemente.
- Teléfono, con comunicación directa o a través de centralita.

#### B) CONDICIONES PARTICULARES DE CADA PIEZA

- *Dormitorios*.—Se reservarán 7 metros cuadrados de superficie para cada cama individual, 12 metros cuadrados para

cada cama de dos plazas y 5 metros cuadrados para cada litera.

- *Cuarto de baño*.—Dotado de bañera, ducha, lavabo, bidé e inodoro, todos de gran calidad. Paredes recubiertas de mármol o azulejos hasta el techo. Si la capacidad del alojamiento excediera de cuatro plazas contará con otro cuarto de baño o de aseo.
- *Sala de estar-comedor*.—Tendrá una superficie de 4 metros cuadrados por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 18 metros cuadrados.
- *Cocina*.—Situada en pieza independiente. Será eléctrica o de gas y tendrá cuando menos tres fuegos y horno. Fregadero de porcelana, mármol o acero inoxidable. Armarios metálicos. Frigoríficos. Plancha eléctrica. Extractor de humos.
- *Mobiliario y decoración*.—Amueblados y decorados de modo que se consiga el tono de distinción que la categoría del alojamiento requiere.

Art. 14. Los alojamientos de «*primera*» categoría deberán reunir como mínimo, además de las condiciones exigidas en el artículo noveno, las siguientes:

#### A) CONDICIONES GENERALES

- Instalados en buenos edificios.
- Construidos con materiales de primera calidad.
- Ascensor de subida y bajada, cuando situados los alojamientos en edificio que tenga además del bajo tres o más pisos, estén en planta superior a la segunda.
- Calefacción.
- Agua caliente permanentemente.

#### B) CONDICIONES PARTICULARES DE CADA PIEZA

- *Dormitorios*.—Se reservarán 6,5 metros cuadrados de superficie para cada cama individual, 11 metros cuadrados para cada cama de dos plazas y 4,5 metros cuadrados para cada litera.
- *Cuarto de baño*.—Dotado de bañera, ducha, lavabo, bidé e inodoro, todos de primera calidad. Paredes recubiertas de azulejos hasta el techo. Cuando la capacidad del alojamiento exceda de cinco plazas contará con otro cuarto de baño o de aseo.
- *Sala de estar-comedor*.—Tendrá una superficie de 3 metros cuadrados por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 12 metros cuadrados.
- *Cocina*.—Será eléctrica o de gas y tendrá, cuando menos, tres fuegos y hornos. Fregadero de porcelana, mármol o acero inoxidable. Armarios metálicos. Frigorífico. Plancha eléctrica. Campana para humos.
- *Mobiliario y decoración*.—Muebles y decoración apropiados para lograr un ambiente de buen gusto y «*confort*».

Art. 15. Los alojamientos de «*segunda*» categoría deberán reunir como mínimo, además de las condiciones exigidas en el artículo noveno, las siguientes:

#### A) CONDICIONES GENERALES

- Construcción de buena calidad.
- Ascensor cuando situados los alojamientos en edificio que tenga, además del bajo, tres o más pisos, estén en planta superior a la segunda.
- Calefacción.
- Agua caliente.

#### B) CONDICIONES PARTICULARES DE CADA PIEZA

- *Dormitorios*.—Se reservarán 6 metros cuadrados de superficie para cada cama individual, 10 metros cuadrados para cada cama de dos plazas y 4 metros cuadrados para cada litera.
- *Cuarto de baño*.—Dotado de bañera o «*polibán*», ducha, lavabo e inodoro. Paredes alicatadas hasta 1,80 metros de altura. Cuando la capacidad del alojamiento exceda de cinco plazas contará con otro cuarto de baño o aseo.
- *Sala de estar-comedor*.—Tendrá una superficie de 2,5 metros por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 10 metros cuadrados.
- *Cocina*.—Podrá emplearse cualquier sistema de combustión y tendrá cuando menos dos fuegos y horno.

Art. 16. Los alojamientos de «*tercera*» categoría deberán reunir las condiciones mínimas exigidas en el artículo noveno de la presente Ordenación.

Art. 17. En los supuestos a que se refiere el artículo 10 de la presente Ordenación se exigirán, además de las condiciones

requeridas en el mencionado precepto y de las que correspondan, según la categoría, conforme a los artículos anteriores, las siguientes:

A) BLOQUES O CONJUNTOS DE ALOJAMIENTOS DE CATEGORÍA DE «LUJO»

- Conserjería-recepción atendida por personal uniformado
- Mozo de equipajes y mensajeros o botones.
- Salón social debidamente amueblado y decorado, salvo que el vestíbulo, por su capacidad y demás características, esté acondicionado para este fin.
- La centralita de teléfonos, atendida permanentemente.
- Vertedero de basuras con colector en cada planta
- Aparcamiento para uso exclusivo de los clientes.
- Servicios de bar y de restaurante o cafetería prestados en los alojamientos a petición de los clientes.

B) BLOQUES O CONJUNTOS DE ALOJAMIENTOS DE «PRIMERA» CATEGORÍA

- Conserjería-recepción atendida por personal uniformado.
- Mozo de equipajes
- Sala de espera.
- Comunicación telefónica entre los alojamientos y conserjería-recepción.
- Aparcamiento para uso exclusivo de los clientes.

C) BLOQUES O CONJUNTOS DE ALOJAMIENTOS DE «SEGUNDA» CATEGORÍA

- Mozo de equipajes.
- Comunicación telefónica de cada planta con conserjería-recepción.

Art. 18. No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, ponderando en su conjunto la concurrencia de las expresadas condiciones, podrá discrecionalmente dispensar de alguna o algunas de ellas cuando así lo aconsejen las características especiales del alojamiento o el número, calidad y demás circunstancias de las condiciones existentes.

Art. 19. La Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, mediante expediente, en el que se oirá al interesado, podrá revisar la categoría otorgada a los alojamientos, asignándoles otra inferior cuando su estado de conservación o la calidad de los servicios que presten no les haga merecedores a la que ostentan.

#### CAPITULO IV

##### De los servicios y de los precios

###### SECCIÓN PRIMERA.—DE LOS SERVICIOS

Art. 20. 1. Se entenderá que el alojamiento en un apartamento, «bungalow» o villa comprende el uso y goce pacífico del mismo, de los servicios e instalaciones anejas a él y de los comunes al bloque o conjunto en que se encuentre.

2. En el precio del alojamiento estarán siempre comprendidos los siguientes servicios:

- a) El suministro de agua.
- b) El suministro de energía eléctrica.
- c) El suministro, en su caso, de combustible para la alimentación de la cocina, calentador de agua y calefacción.
- d) La entrega del alojamiento y ropas del mismo en debidas condiciones de limpieza.
- e) La recogida de basuras.

3. Tendrán la consideración de servicios comunes comprendidos en el precio del alojamiento:

- a) Las piscinas.
- b) Las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propio de piscinas y jardines.
- c) Los parques infantiles y sus instalaciones.
- d) Los aparcamientos.

Art. 21. 1. Las Empresas podrán ofrecer a los clientes cuantos servicios complementarios estimen oportuno, sin más requisito que dar la debida publicidad a los precios de los mismos en la forma indicada en el artículo 29 de esta Ordenación y expedir justificantes de los pagos que por estos conceptos efectúen los clientes, cuyos duplicados deberán ser conservados por las Empresas durante el plazo de un año, a contar desde la fecha de su expedición.

2. Las Empresas explotadoras de los alojamientos serán responsables de la correcta prestación de estos servicios complementarios, aun cuando los mismos estén a cargo de terceras personas.

###### SECCIÓN SEGUNDA.—DE LOS PRECIOS

Art. 22. Los precios a percibir por el alojamiento serán fijados libremente por las Empresas conforme a lo preceptuado en este capítulo.

Art. 23. 1. Anualmente las citadas Empresas deberán comunicar a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas los precios máximos que fijen a los diferentes tipos de alojamientos según su capacidad, pudiendo aplicar libremente los que estimen convenientes en atención a la demanda, condiciones del alojamiento o cualquier otra circunstancia, sin que en ningún caso excedan de dichos máximos.

2. En las declaraciones deberán hacerse constar los precios máximos que por el alojamiento mensual serán de aplicación en cada mes del año.

Art. 24. 1. Cuando el alojamiento se contrate por periodos de tiempo menores de un mes las Empresas podrán aplicar un recargo de hasta un 20 por 100 sobre el precio máximo que proporcionalmente corresponda a dicho periodo.

2. En el caso de que se contrate por tiempo que abarque días de diferentes meses, el precio máximo se determinará sumando los que correspondan a los días de los meses comprendidos en el periodo contratado.

Art. 25. Los precios máximos que se comuniquen a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas no podrán ser alterados durante el transcurso del año a que se refieran.

Art. 26. 1. Las declaraciones de precios máximos habrán de formularse por ejemplar quintuplicado conforme al modelo oficial. Dos ejemplares se entregarán en el Sindicato Provincial de Hostelería y Actividades Turísticas, y los otros tres, con el previo visado de dicho Sindicato, deberán ser presentados, durante el mes de mayo del año precedente a aquel en que hayan de regir en la Delegación Provincial de este Ministerio que corresponda al lugar del establecimiento, la cual elevará con su informe uno de los ejemplares a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, devolviendo otro, como justificante de presentación, al interesado.

2. La falta de presentación de la declaración de precios en el plazo fijado supondrá que continuarán rigiendo los últimos comunicados con el mismo carácter de inalterables a que se refiere el artículo anterior, sin perjuicio de la obligación inexcusable de la Empresa de comunicar anualmente los datos relativos a instalaciones y servicios que figuran en el modelo oficial.

Art. 27. Todos los precios, tanto por el alojamiento como por los servicios complementarios que ofrezca la Empresa, serán globales, comprendiéndose en ellos la retribución del personal y cuantos impuestos, arbitrios y tasas recaigan sobre esta actividad, así como sobre la formalización de los contratos.

Art. 28. 1. Los precios máximos mensuales fijados a cada tipo de alojamiento figurarán en un cartel, cuyo modelo será facilitado por las Delegaciones Provinciales de Información y Turismo, el cual deberá colocarse en la recepción-conserjería, en lugar destacado y de fácil localización.

2. Cuando no existiere la mencionada oficina, en cada alojamiento figurarán, asimismo, en cartel, cuyo modelo será facilitado por las Delegaciones Provinciales, los precios máximos mensuales que le sean de aplicación.

Art. 29. Las Empresas deberán dar publicidad a los precios de todos y cada uno de los distintos servicios complementarios que ofrezcan mediante la exhibición, en lugar de fácil localización y que permita su lectura sin dificultad, de listas o carteles en los que se consignará claramente y por separado el precio de cada servicio.

#### CAPITULO V

##### Del ejercicio de la actividad

###### SECCIÓN PRIMERA.—DE LA RESERVA DE ALOJAMIENTOS

Art. 30. Los alojamientos a que se refiere la presente Ordenación podrán ser objeto de reserva mediante el oportuno acuerdo entre las partes y con sujeción a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Art. 31. 1. Las Empresas podrán exigir, al formalizar una reserva, que los clientes anticipen, en concepto de arras o señal, un porcentaje del precio que, como máximo, consistirá:

- a) En un 40 por 100 cuando la reserva se realice por tiempo menor a un mes.
- b) En un 25 por 100 para las reservas por un mes.
- c) En un 15 por 100 cuando la reserva sea por plazo superior al mes.

2. Dichos porcentajes se referirán al importe total del alojamiento según el precio pactado, o en defecto de éste, con forme al precio máximo que corresponda.

Art. 32. 1. En los casos de anulación de reserva, la Empresa deberá reintegrar al cliente la suma recibida como arras o señal, pudiendo retener en concepto de indemnización:

a) El 5 por 100 de dicha señal cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de treinta días al fijado para ocupar el alojamiento.

b) El 50 por 100 cuando se realice con una antelación entre siete y treinta días.

2. Cuando la anulación se efectúe con menos de siete días de antelación la Empresa podrá retener la totalidad de la señal.

Art. 33. Cesará la obligación de reservar el alojamiento, con pérdida de la señal, cuando no fuera ocupado dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al día fijado para ello, salvo que dentro de este plazo el cliente confirme su llegada y ésta se produzca antes de que el importe del alojamiento por los días transcurridos exceda de la cuantía de la señal.

#### SECCIÓN SEGUNDA.—DE LA OCUPACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS

Art. 34. El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las cinco de la tarde del primer día del período contratado, y terminará a las doce de la mañana del día siguiente a aquel en que finaliza dicho período.

Art. 35. 1. Los alojamientos estarán a disposición de los clientes desde el día fijado para su ocupación, en condiciones de conservación, funcionamiento y limpieza que permitan su inmediato uso.

2. En todo caso los servicios a que se refiere el número 2 del artículo 20 deberán ser facilitados por la Empresa desde el mismo momento en que se ocupe el alojamiento.

3. Se entenderá que los clientes están conformes con los muebles y enseres que figuran en el inventario, así como con su perfecto estado de conservación y utilización si en el momento de la firma del mismo no formulan objeción.

Art. 36. 1. Será requisito inexcusable para ocupar los alojamientos la previa inscripción de los clientes en el libro-registro de ocupantes, mediante la exhibición de sus documentos de identidad o pasaportes.

2. En dicho libro, que deberá estar debidamente diligenciado por la correspondiente Delegación Provincial de Información y Turismo, constarán los nombres y apellidos, nacionalidad, edad y fechas de entrada y salida de cada ocupante, con determinación del alojamiento que ocupa.

#### SECCIÓN TERCERA.—DEL DIRECTOR

Art. 37. En los bloques o conjuntos de alojamientos clasificados en las categorías de «lujos» y «primera» que consten de 30 o más unidades y en los de «segunda» y «tercera» que cuenten con un mínimo de 50 deberá existir un Director que reúna las condiciones exigidas en el Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas.

Art. 38. Los Directores serán considerados, a efectos del cumplimiento de esta Ordenación, como representantes legales de las Empresas y tendrán, entre otras, las siguientes obligaciones:

a) Cuidar del buen régimen de funcionamiento de los alojamientos y de su conjunto, y en especial de que el trato a los clientes por parte del personal sea amable y cortés.

b) Comunicar a la autoridad competente o a sus agentes cualquier alteración del orden público, comisión de delitos o sospecha sobre la identidad de los clientes.

c) Dar cuenta a la autoridad sanitaria más próxima de los casos de enfermedad contagiosa de que tengan conocimiento.

d) Comunicar a la correspondiente Delegación Provincial de Información y Turismo toda reclamación sentada en el Libro Oficial de Reclamaciones dentro de las veinticuatro horas siguientes a su inserción.

Art. 39. La designación del Director corresponde a las Empresas, que deberán notificar los nombramientos a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas a través de la Delegación Provincial correspondiente, según lo preceptuado en el artículo 14, párrafo segundo, del Estatuto Ordenador.

Art. 40. En aquellos alojamientos turísticos en los que no exista Director el incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el artículo 38 será imputable al titular del establecimiento.

#### SECCIÓN CUARTA.—DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS Y DE LOS CLIENTES

Art. 41. 1. El importe total del alojamiento deberá ser satisfecho por el cliente, salvo pacto en contrario, en el momento de la ocupación.

2. Si haciendo uso de lo dispuesto en el artículo 31 la Empresa hubiera exigido alguna cantidad por reserva del alojamiento, ésta deberá ser deducida en el momento de satisfacer el precio pactado.

Art. 42. 1. Las Empresas podrán exigir para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres que sean imputables a los clientes, así como del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato, el depósito en el momento de ocupar el alojamiento de una cantidad no superior al 25 por 100 del importe total del precio pactado.

2. Al término del contrato, y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza será reintegrada al cliente, previas las deducciones que, en su caso, procedan.

3. La retención indebida de la totalidad o parte de la fianza será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.

Art. 43. Los clientes deberán facilitar la entrada en los alojamientos al personal que debidamente autorizado por la Empresa se ocupe de velar por el buen estado de conservación y funcionamiento de aquéllos, quedando obligados a tolerar las reparaciones necesarias.

Art. 44. Cuando una vez ocupado el alojamiento éste dejara de reunir, por causas no imputables al cliente, las condiciones mínimas establecidas en la presente Ordenación para los de su categoría, aquél podrá optar por rescindir el contrato, con derecho al reintegro del importe correspondiente al período de tiempo no transcurrido, a no ser que se le facilite un nuevo alojamiento de las mismas características.

Art. 45. 1. Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre la Empresa y los clientes, éstos deberán desocupar los alojamientos.

2. Las Empresas podrán establecer en los contratos, como garantía del cumplimiento por los clientes de la obligación a que se refiere el apartado anterior, el derecho a percibir, en concepto de indemnización, una suma equivalente al triple del precio máximo que corresponda a los días que excedan de aquel en que debió desocuparse el alojamiento.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será obstáculo para el ejercicio de los demás derechos y acciones civiles y penales que pudieran corresponder a la Empresa, así como para que ésta cese en la prestación de los servicios a que se refiere el artículo 20 de la presente Ordenación, que, por término del contrato, no está obligada a continuar prestando.

Art. 46. 1. Queda prohibido a los clientes:

a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que éstas sean, sin autorización escrita de la Empresa.

b) Alojar mayor número de personas que las que correspondan a la capacidad máxima fijada al alojamiento.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se ha contratado.

d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

e) Realizar cualquier actividad que atente a las normas usuales de convivencia, moralidad, decencia y orden público.

f) Introducir animales si la Empresa lo prohíbe de modo expreso.

g) Utilizar, sin autorización escrita de la Empresa, aparatos que alteren sensiblemente los consumos previstos en los suministros a que se refiere el número 1 del artículo 20.

2. El incumplimiento por los clientes de alguna de las prohibiciones establecidas en este artículo facultará a la Empresa para rescindir el contrato, con devolución de la mitad del importe del alojamiento correspondiente al período de tiempo no transcurrido, reteniendo la otra mitad en concepto de indemnización.

Art. 47. Se considerará depósito necesario el de los efectos introducidos por los clientes en los alojamientos, siempre que éstos formen parte de un bloque o conjunto en el que exista

conserjería-recepción, respondiendo las Empresas, como tales depositarias, de su pérdida o deterioro en las condiciones establecidas en los artículos 1.783 y 1.784 del Código Civil.

Art. 48. 1. Las Empresas deberán tener a disposición de los clientes un Libro Oficial de Reclamaciones, cuya existencia se anunciará en lugar de fácil lectura para los mismos. Este libro será facilitado por las Delegaciones provinciales de Información y Turismo y llevará anexos el Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas y la presente Ordenación.

2. Las Empresas quedan obligadas a dar cuenta a la Delegación Provincial de Información y Turismo de toda reclamación sentada en el libro, dentro de las veinticuatro horas siguientes a su inserción, mediante la presentación de dicho libro en el cual se estampará la oportuna diligencia, o mediante escrito, en el que deberá reproducirse la queja de modo literal y del que podrá pedirse recibo en el acto de presentarlo.

3. En toda reclamación harán constar los clientes su nombre, domicilio y número del documento oficial de identidad, así como la fecha en que formulan la queja.

Art. 49. 1. Las Empresas deberán facilitar la función inspectora atribuida al Ministerio de Información y Turismo mediante la exhibición obligatoria de cuantos documentos sean precisos para el adecuado cumplimiento de dicha función, permitiendo asimismo el acceso a las distintas dependencias que deban ser objeto de aquélla.

2. A disposición de los Inspectores del Departamento existirá un libro-ficha de inspección, a fin de que los mismos consignen en él la fecha, motivo y resultado de cuantas vistas realicen a los alojamientos.

#### CAPITULO VI

##### De la contratación de alojamiento

Art. 50. La contratación de alojamiento en apartamentos, «bungalows», villas o establecimientos similares de carácter turístico se formalizará siempre por escrito, en un contrato que contendrá necesariamente las cláusulas, tanto generales como particulares, del contrato-tipo que figura como anexo de la presente Ordenación.

Art. 51. 1. Las Empresas extenderán los citados contratos por duplicado, firmando ambas partes los dos ejemplares y quedando un ejemplar en poder de cada una.

2. A los efectos de la presente Ordenación, las Empresas deberán conservar en sus establecimientos, durante el plazo de un año, los contratos que suscriban.

Art. 52. Cuantas ofertas de alojamiento se formulen, tanto directamente como a través de intermediarios, deberán ir acompañadas de un modelo del correspondiente contrato, con expresión de los datos relativos al alojamiento que figuran en la cláusula segunda de las particulares del contrato-tipo y la firma o sello de la Empresa oferente.

A tal efecto se hará constar que dicho modelo se acompaña a la oferta a título meramente informativo.

Art. 53. La publicidad que realicen las Empresas por cualquier medio, directamente o por mediación de tercero, en relación con los distintos tipos de alojamiento que ofrezcan, deberá ajustarse siempre a la realidad en cuanto a la situación, características y condiciones de los mismos, sin contener apreciaciones subjetivas que puedan inducir a error o confusión.

Art. 54. El incumplimiento de las prescripciones del presente capítulo, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa del mismo derivado, no afectará a la validez del contrato. Serán nulas, sin embargo, todas aquellas cláusulas que se opongan a las normas de la presente Ordenación, cuya aplicación prevalecerá entre las partes.

#### CAPITULO VII

##### De la actividad de mediación en la contratación de alojamiento

Art. 55. Es actividad turística, a tenor de lo dispuesto en el número 3 del artículo primero del Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas, la mediación, de modo habitual y con ánimo de lucro, en la contratación de los alojamientos a que se refiere la presente Ordenación, quedando sujeta, por tanto, a lo dispuesto en el citado Estatuto Ordenador y en este capítulo.

Art. 56. Para el ejercicio de la citada actividad será requisito indispensable la previa autorización por escrito de las Empresas explotadoras de los alojamientos objeto de los contratos en que intervengan los citados mediadores.

Art. 57. Las Empresas explotadoras de los alojamientos serán subsidiariamente responsables de los perjuicios que, imputables a los mediadores que hayan autorizado, puedan derivarse para los clientes por información inexacta respecto de las características y circunstancias de los alojamientos y sobre las condiciones de contratación.

#### CAPITULO VIII

##### Del fomento, protección, recompensa y sanción de las Empresas

Art. 58. El Ministerio de Información y Turismo fomentará el ejercicio de la actividad de alojamiento en apartamentos, «bungalows», villas y establecimientos similares mediante la autorización de préstamos para la construcción, ampliación y modernización de dichos alojamientos, en la forma y condiciones establecidas en la legislación sobre crédito hotelero y para construcciones turísticas.

Art. 59. El Ministerio de Información y Turismo promoverá la edición de una guía de alojamientos turísticos que obtengan la autorización a que se refiere el artículo tercero, con expresión de su categoría, capacidad, servicios y precios máximos.

Art. 60. 1. Las infracciones que se cometan contra lo prescrito en esta Ordenación darán lugar a responsabilidad administrativa, la cual se hará efectiva mediante la imposición de una o varias de las sanciones establecidas en el Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas.

2. El ejercicio clandestino de la actividad regulada en la presente Ordenación será considerado como intrusismo y dará lugar a responsabilidad administrativa.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—En el plazo de un año, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenación, todas las Empresas que actualmente proporcionan alojamiento en apartamentos, villas, «bungalows» o establecimientos similares de carácter turístico deberán adecuar las instalaciones de los mismos a las exigencias que, para la categoría que deseen ostentar, se establecen en el capítulo III.

Segunda.—Dentro del mismo plazo de un año, los titulares de los establecimientos a que se refiere la disposición anterior deberán solicitar de la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas que se señale categoría a sus alojamientos, a cuyo fin presentarán las oportunas solicitudes, conforme a modelo oficial, en la Delegación Provincial correspondiente, acompañando los documentos que se mencionan en el artículo tercero, y cuya tramitación se ajustará a lo establecido en el citado precepto, salvo por lo que se refiere al plazo para otorgar la clasificación provisional, que será de tres meses.

La Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, al otorgar la clasificación definitiva, tendrá en especial consideración lo dispuesto en el artículo 18 de esta Ordenación.

Tercera.—En tanto tiene lugar la clasificación a que se refiere la disposición transitoria anterior, los alojamientos ostentarán la categoría que en su momento hayan declarado las Empresas o, en su caso, determinado el Delegado provincial de Información y Turismo.

Cuarta.—Los titulares de los establecimientos cuya apertura tenga lugar con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenación estarán obligados a formular previamente la declaración de precios a que se refiere el artículo 23.

Quinta.—Excepcionalmente, la presentación de las declaraciones de precios máximos, a que se refiere el artículo 26, tendrá lugar, respecto a los de 1968, durante el mes de octubre del presente año.

Sexta.—Las Empresas que se hubieran comprometido a facilitar alojamiento en el año 1967 mediante contratos suscritos con anterioridad a la fecha de publicación de la presente Ordenación prestarán aquél en las condiciones estipuladas en dicho contrato, aun cuando no sean conformes a las prescripciones de esta Ordenación.

Séptima.—Las disposiciones transitorias primera, segunda, tercera y sexta serán de aplicación a aquellos establecimientos comprendidos en el artículo segundo de la Ordenación, debiendo, por lo que se refiere a las declaraciones de precios, sujetarse a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Información y Turismo de 28 de marzo de 1966.

#### DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogada la Orden de este Ministerio de 30 de julio de 1966 a la entrada en vigor de esta Ordenación.

# CONTRATO DE ALOJAMIENTO TURISTICO

MINISTERIO DE INFORMACION Y TURISMO

DIRECCION GENERAL DE EMPRESAS Y ACTIVIDADES TURISTICAS



Alojamiento (Apartamento, «bungalow», villa, etc.)	Denominación	Categoría del bloque o conjunto	Localidad	Provincia
---	--------------	---------------------------------------	-----------	-----------

## CONTRATO-TIPO DE ALOJAMIENTO TURISTICO

En ..... a ..... de ..... de mil novecientos  
 sesenta y ..... reunidos de una parte, don ..... interviniendo  
 como ..... de ..... propiedad  
propietario, gerente, administrador, etc. apartamento, «bungalow», etc. denominación  
 de ..... situados en ..... término municipal  
localidad  
 pal de ..... calle ..... número ..... y de  
 otra, don ..... de ..... años de edad.  
 profesión ..... nacionalidad ..... con residencia habitual  
 en ..... calle ..... número ..... y docu-  
 mento de identidad o pasaporte número ..... expedido en .....  
 actuando en ..... libremente y de mutuo acuerdo for-  
en nombre propio. o en nombre y representación de  
 malizan el presente CONTRATO DE ALOJAMIENTO TURISTICO con arreglo a las condiciones generales insertas  
 en este documento y a las particulares siguientes:

PRIMERA. El alojamiento se concierta por el plazo de ..... desde el  
 día ..... al ..... ambos inclusive.

SEGUNDA. El mencionado alojamiento tendrá lugar en el .....  
apartamento, «bungalow», villa ..... número o letra  
clasificado en la categoría de ..... y sito en .....  
piso parcela, etc.  
del ..... ya reseñado, siendo la capacidad máxima de dicho alojamiento  
edificio bloque conjunto, etc.  
de ..... plazas (..... en dormitorios y ..... en camas-convertibles colocadas en .....)  
y estando compuesto por ..... dormitorios, ..... salas de estar, ..... dormitorios-salas de estar,  
..... comedores, ..... salas de estar-comedor, ..... cuartos de baño, ..... cuartos de aseo,  
..... cocina, ..... terrazas y ..... dotados del mobiliario y equipo que figura en  
otras posibles piezas  
el inventario unido al presente contrato.

TERCERA. El precio del alojamiento por el periodo total contratado es de .....  
pesetas el cual no excede del precio máximo de ..... pesetas, que de acuerdo con  
la declaración anual formulada por la Empresa a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas y con  
lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la «Ordenación de apartamentos, «bungalows» y alojamientos similares de ca-  
rácter turístico», corresponde a dichos alojamientos y período.

En el citado precio se comprende: 1.º La remuneración del personal de servicio. 2.º Cuantos impuestos, arbi-  
trios y tasas recaen sobre la actividad, así como sobre la formalización de este contrato. 3.º La entrega del aloja-  
miento y ropas del mismo en las debidas condiciones de limpieza. 4.º Los suministros de agua, electricidad y com-  
bustible. 5.º El servicio de recogida diaria de basuras. 6.º La utilización de las instalaciones comunes siguientes:

CUARTA. El precio del alojamiento se hará efectivo .....  
por anticipado, de una sola vez, en el momento de  
ocupar el alojamiento: por semanas; por quincenas, etc.

QUINTA. El cliente se compromete, al término del contrato, a entregar en idénticas condiciones en que los  
recibe, tanto el local como el mobiliario y equipo relacionados en el inventario, que firmará en la fecha de ocupa-  
ción del alojamiento, siendo de su cuenta la reposición y reparación de cuantas pérdidas y deterioros le sean impu-  
tables.

SEXTA. Para responder de la obligación de reponer y reparar las pérdidas y deterioros a que se refiere la cláu-  
sula anterior, el cliente deposita, en concepto de fianza, la cantidad de ..... pesetas,  
que le será reintegrada al término del contrato, previas las deducciones que, en su caso, procedan.

**SEPTIMA.** Para cuantas cuestiones se deriven de la interpretación y ejecución del presente contrato ambas partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de ....., renunciando a su fuero propio.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente contrato, que se extiende por duplicado, quedando un ejemplar en poder de cada una de ellas. Lugar y fecha ut supra.

.....  
Firma de la Empresa.

.....  
Firma del cliente.

#### Normas sobre la formalización de este contrato

La Empresa extenderá el presente contrato por duplicado, firmando ambas partes los dos ejemplares y quedando un ejemplar en poder de cada una.

Deberán consignarse todos los datos a los que se refieren las cláusulas del contrato.

Los contratantes podrán agregar cuantas estipulaciones estimen pertinentes, siempre que las mismas no se opongan a lo preceptuado en la «Ordenación de apartamentos, «bungalows» y alojamientos similares de carácter turístico».

El incumplimiento de estas prescripciones sobre la formalización del contrato no afectará a su validez, pero dará lugar a la responsabilidad administrativa de la Empresa. Sin embargo, serán nulas todas aquellas cláusulas que se opongan a las normas de la Ordenación citada, cuya aplicación prevalecerá entre las partes.

## CONDICIONES GENERALES

1.ª **Normas aplicables.**—El presente contrato se regirá por las estipulaciones de las partes, por lo dispuesto en la «Ordenación de apartamentos, "bungalows" y alojamientos similares de carácter turístico» aprobada por Orden ministerial de de v. en su defecto, por las normas de Derecho común que le sean aplicables.

2.ª **Alojamientos.**—Los alojamientos deberán reunir, como mínimo, las condiciones establecidas en el artículo noveno de la citada Ordenación, así como aquellas que correspondan a la categoría que ostenten conforme a los artículos 13 al 17 del mencionado texto.

3.ª **Servicios anejos al alojamiento.**—El alojamiento comprende el uso y goce pacífico del apartamento, «bungalow» o villa, de los servicios e instalaciones anejos a él y de los comunes al bloque o conjunto en que se encuentre (piscinas, parques infantiles, aparcamientos etc.) En el precio del alojamiento estarán siempre comprendidos los suministros de agua, electricidad y combustibles, la entrega del alojamiento y ropas del mismo en debidas condiciones de limpieza y la recogida de basuras (artículo 20).

4.ª **Servicios complementarios.**—La Empresa explotadora de los alojamientos podrá ofrecer a los clientes cuantos servicios complementarios estime oportuno (lavandería, limpieza de los alojamientos, bar, restaurante o cafetería, etc.), dando publicidad a los precios de los mismos y expidiendo justificantes de los pagos que, por estos conceptos, efectúen los clientes (art. 21).

5.ª **Precios.**—Los precios a percibir por el alojamiento no podrán exceder de los máximos que para los distintos tipos de alojamientos sean fijados por las Empresas y comunicados por éstas a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas (art. 23).

6.ª **Determinación de los precios.**—Cuando el alojamiento se contrate por periodos de tiempo menores de un mes, las Empresas podrán aplicar un recargo de hasta un 20 por 100 sobre el precio máximo que proporcionalmente corresponda a dicho periodo. En el caso de que se contrate por tiempo que abarque días de diferentes meses el precio máximo se determinará sumando los que correspondan a los días de los meses comprendidos en el periodo contratado (art. 24).

7.ª **Precios globales.**—Todos los precios, tanto por el alojamiento como por los servicios complementarios que ofrezca la Empresa, serán globales, comprendiéndose en ellos la retribución del personal y cuantos impuestos, arbitrios y tasas recaigan sobre esta actividad, así como sobre la formalización de los contratos (art. 27).

8.ª **Pago del precio.**—El importe total del alojamiento deberá ser satisfecho por el cliente, salvo pacto en contrario, en el momento de la ocupación.

Si se hubieran exigido arras por la reserva de alojamiento, el importe de las mismas deberá ser deducido al satisfacer el precio (art. 41).

9.ª **Publicidad de precios.**—Los precios máximos mensuales fijados a cada tipo de alojamiento figurarán en un cartel, cuyo modelo será facilitado por las Delegaciones Provinciales de Información y Turismo, el cual deberá colocarse en la Recepción-Consajería, en lugar destacado y de fácil localización. Cuando no existiere la mencionada oficina, en cada alojamiento figurarán, asimismo, en cartel cuyo modelo será facilitado por dichas Delegaciones, los precios máximos mensuales que le sean de aplicación (art. 28).

10. **Reserva de alojamientos.**—Mediante el oportuno acuerdo entre las partes, podrán reservarse los alojamientos anticipando el cliente, en concepto de arras o señal, un porcentaje del precio, consistente como máximo en un 40 por 100 cuando la reserva se realice por tiempo menor a un mes; en un 25 por 100 para las reservas por un mes y en un 15 por 100 cuando la reserva sea por plazo superior al mes. Dichos porcentajes se referirán al importe total del alojamiento según el precio pactado, o en defecto de éste, conforme al precio máximo que corresponda. En los casos de anulación de reservas, la Empresa deberá reintegrar al cliente la suma recibida como arras, pudiendo retener en concepto de indemnización el 5 por 100 de dicha señal cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de treinta días al fijado para ocupar el alojamiento, y el 50 por 100 cuando se realice con una antelación entre siete y treinta días. Cuando la anulación se efectúe con menos de siete días la Empresa podrá retener la totalidad de la señal. Cesará la obligación de reservar el alojamiento, con pérdida de la señal, cuando no fuera ocupado dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al día fijado para ello, salvo que dentro de este plazo, el cliente confirme su llegada y ésta se produzca antes de que el importe del alojamiento por los días transcurridos exceda de la cuantía de la señal (arts. 30 al 33).

11. **Libro Registro de Ocupantes.**—Será requisito inexcusable para ocupar los alojamientos la previa inscripción de los clientes en el «Libro Registro de Ocupantes», mediante la exhibición de su documento de identidad o pasaporte (art. 36).

12. **Ocupación de los alojamientos.**—El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las cinco de la tarde del primer día del periodo contratado y terminará a las doce de la mañana del día siguiente a aquel en que finaliza dicho periodo (art. 34).

13. **Condiciones de los alojamientos en el día de su ocupación.**—Los alojamientos estarán a disposición de los clientes, desde el día fijado para su ocupación, en condiciones de conservación, funcionamiento y limpieza que permitan su inmediato uso.

En todo caso, los servicios a que se refiere la condición general tercera deberán ser facilitados por la Empresa desde el mismo momento en que se ocupe el alojamiento. Se entenderá que los clientes están conformes con los muebles y enseres que figuran en el inventario así como con su perfecto estado de conservación y utilización si en el momento de la firma del mismo no formulan objeción (art. 35).

14. **Fianza.**—Las Empresas podrán exigir, para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres, que sean imputables a los clientes, así como del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato, el depósito en el momento de ocupar el alojamiento, de una cantidad no superior al 25 por 100 del importe total del precio pactado. Al término del contrato, y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza será reintegrada al cliente, previas las deducciones que, en su caso, procedan (art. 42).

15. **Reparaciones necesarias para la conservación de los alojamientos.**—Los clientes deberán facilitar la entrada en los alojamientos al personal que debidamente autorizado por la Empresa, se ocupe de velar por el buen estado de conservación y funcionamiento de aquéllos, quedando obligados a tolerar las reparaciones necesarias (art. 43).

16. **Pérdida de las condiciones del alojamiento.**—Cuando una vez ocupado el alojamiento, éste dejara de reunir, por causas no imputables al cliente, las condiciones mínimas establecidas en la Ordenación para los de su categoría, aquél podrá optar por

rescindir el contrato con derecho al reintegro del importe correspondiente al período de tiempo transcurrido, a no ser que se le facilite un nuevo alojamiento de las mismas características (art. 44).

17. Desocupación de los alojamientos.—Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre la Empresa y los clientes, éstos deberán desocupar los alojamientos. Las Empresas podrán establecer en los contratos como garantía del cumplimiento por los clientes de la anterior obligación, el derecho a percibir en concepto de indemnización, una suma equivalente al triple del precio máximo que corresponda a los días que excedan de aquel en que debió desocuparse el alojamiento. Ello no será obstáculo para el ejercicio de los demás derechos y acciones civiles y penales que pudieran corresponder a la Empresa así como para que ésta cese en la prestación de los servicios a que se refiere el artículo 20 de la Ordenación que por término del contrato, no está obligada a continuar prestando (art. 45).

18. Prohibiciones a los clientes.—Queda prohibido a los clientes: a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo por pequeñas que éstas sean, sin autorización escrita de la Empresa; b) Alojar mayor número de personas que las que correspondan a la capacidad máxima fijada al alojamiento; c) Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se ha contratado; d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables, u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble; e) Realizar cualquier

actividad que atente a las normas usuales de convivencia, moralidad, decencia y orden público; f) Introducir animales si la Empresa lo prohíbe de modo expreso; g) Utilizar sin autorización escrita de la Empresa, aparatos que alteren sensiblemente los consumos previstos en los suministros a que se refiere el número dos del artículo 20. El incumplimiento por los clientes de alguna de las prohibiciones establecidas en este artículo facultará a la Empresa para rescindir el contrato, con devolución de la mitad del importe del alojamiento correspondiente al período de tiempo no transcurrido reteniendo la otra mitad en concepto de indemnización (art. 46).

19. Responsabilidad por pérdida o deterioro de los efectos introducidos por los clientes.—Se considerará depósito necesario el de los efectos introducidos por los clientes en los alojamientos, siempre que éstos formen parte de un bloque o conjunto en el que exista Conserjería-Recepción, respondiendo las Empresas, como tales depositarias, de su pérdida o deterioro, en las condiciones establecidas en los artículos 1.783 y 1.784 del Código Civil (art. 47).

20. Reclamaciones.—Las Empresas deberán tener a disposición de los clientes un Libro Oficial de Reclamaciones, cuya existencia se anunciará en lugar de fácil lectura para los mismos. Las Empresas quedan obligadas a dar cuenta a la Delegación Provincial de Información y Turismo de toda reclamación sentada en el Libro dentro de las veinticuatro horas siguientes a su inserción. En toda reclamación harán constar los clientes su nombre, domicilio y número del Documento Oficial de Identidad, así como la fecha en que formula la queja.

## **Andalucía**

### **Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.**

Edificio Torretriana.

Avda. Juan Antonio de Vizarrón s/n

Isla de la Cartuja

41092 - Sevilla

Tel. 955 06 51 00

Fax 955 06 51 67

<http://www.juntadeandalucia.es/turismocomercioydeporte/default2.asp>

## ANDALUCÍA

➤ **DECRETO 14/1990 , DE 30 DE ENERO, SOBRE REQUISITOS MÍNIMOS DE INFRAESTRUCTURA DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS.**

BO. Junta de Andalucía de 2 marzo 1990, núm. 19.

### **DECRETO 14/1990**

El marco de la legalidad urbanística actual y la evolución del mercado de oferta turística de Andalucía ocurrida desde la promulgación del Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre (RCL 1971, 92 y NDL 29792), sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos, aconsejan modificar las exigencias de infraestructura con las que deben estar dotados este tipo de establecimientos. Asimismo, en el ánimo obrante en la Administración Turística Andaluza, de acuerdo con las directrices del Consejo de Gobierno, de simplificar los procedimientos y reducir los trámites administrativos para lograr una más ágil y eficaz gestión pública en favor del administrado, se considera necesario modificar el procedimiento de acreditación del cumplimiento de las mencionadas exigencias.

A estas finalidades responde el presente Decreto, que complementa el Decreto 110/1986 de 18 de junio (LAN 1986, 2249), en lo relativo a los requisitos mínimos infraestructurales de los establecimientos hoteleros, ya establecidos en el Decreto 154/1987 de 3 de junio (LAN 1987, 2015), para los campamentos de Turismo.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento y Trabajo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 30 de enero de 1990, dispongo:

Artículo 1º.

Están sujetos a la presente normativa:

a) Los establecimientos hoteleros radicados en territorio andaluz y dedicados a prestar alojamiento de forma profesional y habitual mediante precio, con o sin otros servicios.

b) Los establecimientos constituidos por bloques, o conjuntos de apartamentos. y los conjuntos de villas, chalets, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en alquiler de modo habitual y mediante precio, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones,

servicios y equipo para su inmediata ocupación, por motivos vacacionales o turísticos.

Art. 2º.

Los establecimientos objeto del presente Decreto deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los siguientes requisitos mínimos de infraestructura:

a) Accesos. Deberán disponer de acceso desde calle pavimentada, con un ancho mínimo de cinco metros de calzada, dotado de pavimento asfáltico o de cualquier otro tipo que reúna las condiciones adecuadas de resistencia y seguridad, de aceras o arcenes de un metro de ancho, y que cumpla las demás prescripciones de la normativa vigentes sobre carreteras.

b) Agua potable. En todo caso el suministro de agua potable deberá quedar asegurado de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a cien litros por plaza cuando el suministro proceda de red general municipal, y no inferior a doscientos litros por plaza en caso contrario.

En este último caso deberá disponerse de una instalación adecuada de tratamiento, que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento, para garantizar las debidas condiciones de agua potable.

c) Tratamiento y evacuación de aguas residuales. La evacuación de las aguas residuales habrá de efectuarse a través de la red municipal de alcantarillado. De no existir dicha red, el tratamiento y evacuación de las aguas residuales se efectuará mediante estación depuradora de oxidación total, con capacidad de depuración proporcionada al número de plazas, o bien mediante tratamiento de depuración que asegure eficazmente la reducción de la carga contaminante de vertidos, de conformidad con lo prevenido en la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de aguas (RCL 1985, 1981, 2429 y ApNDL 412).

d) Electricidad. La prestación del suministro no podrá ser inferior a 1.000 W. por unidad de alojamiento, debiendo existir alumbrado de emergencia y señalización.

e) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos. Si no existiera servicio público de recogida, habrá de contarse con medios adecuados de recogida, transporte y eliminación final, eficaces y sanitariamente controlados, de acuerdo con la Ley 42/75 de 19 de noviembre (RCL 1975, 2335 y ApNDL 1265), de recogida y tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos. En

ningún caso podrá realizarse la eliminación final de residuos sólidos con vertidos al mar o en parajes, áreas y zonas de utilización turística.

#### Art. 3º.

1. Los proyectos de construcción, instalación o ampliación de los establecimientos a que se refiere el artículo 1.º de este Decreto deberán ser registrados por la Administración Turística según se determina en los artículos 4.º y 5.º del presente Decreto.

2. Serán competentes para resolver el registro de los proyectos citados en el párrafo anterior.

a) La Dirección General de Turismo, para los de los establecimientos hoteleros que se puedan clasificar en la categoría de 5 estrellas, cualquiera que sea la cuantía de su presupuesto.

b) La Delegación de Fomento correspondiente en los demás supuestos.

#### Art. 4º.

1. Antes de la construcción, instalación o ampliación de los establecimientos a que se refiere el artículo 1.º de este Decreto, se presentará ante la Administración turística correspondiente o según las formas establecidas por la Ley de Procedimiento Administrativo (RCL 1958, 1258, 1469, 1504; RCL 1959, 585 y NDL 24708) la siguiente documentación:

a) Solicitud normalizada, firmada por el interesado o su representante legal, en la que especificará la categoría y modalidad, en su caso, pretendidas.

b) Proyecto básico redactado y firmado por técnico competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

En la Memoria, con independencia de la descripción de las características generales de la obra, se especificará con la precisión y detalles necesarios, tanto el cumplimiento de las condiciones o requisitos mínimos establecidos en el artículo 2.º de esta Disposición, así como las exigencias previstas en el capítulo III (Bases de Clasificación) del Decreto 110/1986 de 18 de junio (citado), y capítulo III (de las categorías) de la Orden de 17 de enero de 1967 (RCL 1967, 163 256 y NDL 29767), según el tipo de alojamiento, para la categoría que se pretenda ostentar para el establecimiento, así como las previstas en la Orden de 25 de septiembre de 1979 (RCL 2515 y ApNDL 1975-85, 7106), sobre prevención de incendios en alojamientos turísticos.

2. La Administración, durante el estudio del proyecto, podrá pedir tanto las aclaraciones que estime necesarias como la subsanación de los defectos observados en el mismo.

Art. 5º.

1. Tanto la Dirección General de Turismo como la Delegación de Fomento, en el ámbito de sus respectivas competencias, en un plazo no superior a un mes a partir de la fecha de recepción de la última documentación presentada por el interesado, dictará resolución sobre la categoría solicitada y sobre la inscripción provisional del proyecto, lo cual se comunicará al interesado.

2. La categoría inicial fijada al establecimiento, meramente indicativa, tendrá carácter definitivo para la Administración si, una vez terminadas las obras, se acredita que la construcción e instalaciones del establecimiento se ajustan al proyecto presentado.

3. Si durante la realización de las obras e instalaciones resultase conveniente introducir modificaciones sustanciales para la clasificación o infraestructura sobre el establecimiento proyectado, se presentará ante la Administración correspondiente la documentación oportuna y suficiente (proyecto reformado, epígrafes o anejos) que las recoja, suscrita por técnico competente, a la que será de aplicación lo establecido en los puntos 1 de este artículo y 2 del anterior.

Art. 6º.

1. Concluidas las obras de ejecución del proyecto, los interesados solicitarán la inscripción en el Registro acompañando la siguiente documentación:

a) Solicitud normalizada firmada por el interesado o su representante.

b) D.N.I. (o pasaporte) del interesado, si es persona física. Escritura de constitución de la sociedad debidamente inscrita o certificado de inscripción en el Registro Mercantil, poder y D. N. I. (o pasaporte) del representante, si es persona jurídica.

c) título suficiente (propiedad, arrendamiento, etc.) para la explotación del establecimiento

d) Certificaciones expedidas por técnicos competentes visada por los Colegios Profesionales, en las que se ponga de manifiesto el cumplimiento de los requisitos establecidos para la Memoria en el apartado) del n.º 1 artículo 4.º del presente decreto.

e) Declaración de precios según el modelo normalizado.

f) Relación de habitaciones o alojamientos, según el modo normalizado.

g) Certificados, expedidos por el Ayuntamiento) las empresas suministradoras correspondientes, del cumplimiento de los requisitos de infraestructura.

2. La Dirección General de turismo o la Delegación Provincial, según las competencias establecidas en el artículo 3, punto 2 de este Decreto, tras el estudio de la documentación, podrá señalar los defectos, indicando si son subsanables o no, o pedir las aclaraciones que este necesarias. En un plazo no superior a un mes desde la presentación de a última documentación, entregada por el interesado o remitida por la Administración, dictará. Resolución sobre la inscripción en el Registro, así como de la categoría del establecimiento y la notificará al interesado.

Art. 7º.

1. No será. Necesario la aportación de documentación citada en los artículos 4.º y 6.º de este Decreto, siempre que la misma, actualizada, libre en poder de la Administración turística y el interesado exprese e1 expediente en el que se encuentra el documento.

2. Transcurrido, los plazos; establecidos en los artículos 5.º y 6.º, se aplicará el silencio administrativo positivo, sin necesidad de anunciar la mora, siempre que los interesados presenten las solicitudes debidamente documentadas de acuerdo con el presente decreto, y éstas se ajustan al ordenamiento jurídico.

Art. 8º.

Las infracciones contra o preceptuado en la presente, Disposición darán lugar a la correspondiente administrativa que se hará efectiva de conformidad a lo dispuesto en la ley 3/1986 de 19 de abril (LAN 1986, 1222), de inspección y Régimen Sancionador en materia de turismo.

### **Disposición adicional.**

Los establecimientos, a los que se difiere el presente, Decreto, que se encuentren autorizados y en funcionamiento, en caso de que se realicen obras de aplicación o reforma de los mismos, deberán adaptar su infraestructura a las prescripciones que le sean de aplicación contenidas en el artículo 2 de esta disposición.

### **Disposiciones transitorias.**

1ª.

Las solicitudes de autorización administrativa turística de establecimientos y Actividades turística no resueltas y presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de presente decreto podrán tramitarse por este a petición del interesado.

2ª.

Los establecimientos actualmente en construcción tendrán un plazo de 6 meses para inscribir el proyecto según el procedimiento determinado por el decreto el Decreto 3787/1970 (RCL 1971, 92 y NDL 297/92).

3ª.

Con carácter excepcional los establecimientos turísticos que carezcan de autorización administrativa turística y justifiquen que establecidos con anterioridad a la promulgación del presente Decreto, podrán ser inscritos en el Registro, siempre que sus titulares lo soliciten en el plazo de un año desde la entrada, en vigor de este De reto y cumplan los trámites establecidos en el mismo.

## **Disposiciones finales.**

1ª.

Quedan derogados el Decreto 16/1981 de 29 de abril (LAN 1990, 331), por el que se otorga la calificación de «Territorios de presente Uso Turístico» a determinados municipios andaluces y la Orden de 21 de abril de 1981 (LAN 1981, 336), sobre regulación del procedimiento para la expedición de autorizaciones para construcciones, obras e instalaciones destinadas al negocio mercantil Q las empresas turísticas o de las Actividades turísticas privadas en los territorios de preferente uso turístico de Andalucía.

Asimismo, no serán. De aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía el Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre (citado), sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos, y el Real Decreto 1077/1977 de 28 de marzo (RCL 1977, 1051 y ApNDL 13614), por el que se otorga la calificación de «Territorios de Preferente Uso Turístico» a determinados municipios y cuantas otras posiciones de igual o inferior rango reguladoras de las materias de este decreto que se opongan, restrinjan o modifiquen lo establecido en la presente norma

2ª.

Los artículos del 46 al 49 del Decreto 110/ 1986 (LAN 1986, 2249) así como los artículos 3.º, 4.º y 5.º de la Ordenación de los apartamentos aprobada por Orden 17 de enero de 1967 (RCL 1967 163, 256 y NDL 29767), no serán de aplicación a los establecimientos determinados en el artículo 1.º en esta disposición.

3ª.

Se faculta al Consejero de Fomento Trabajo para dictar las disposiciones y adopta las medidas que considere oportunas para el des rollo, interpretación y aplicación del presente decreto.

## **Aragon**

**Departamento de Industria, Comercio y Turismo**

**Dirección General de Turismo**

Edificio Pignatelli

Pº María Agustín,36

50071 - Zaragoza

Tel. 976 71 47 35

[http://portal.aragob.es/servlet/page?\\_pageid=3563,593&\\_dad=portal30&\\_schema=PORTAL30&cuerpo.est=ITPG\\_ICD\\_INICIO](http://portal.aragob.es/servlet/page?_pageid=3563,593&_dad=portal30&_schema=PORTAL30&cuerpo.est=ITPG_ICD_INICIO)

## ARAGÓN

- **ORDEN MINISTERIAL DE 17 DE ENERO DE 1.967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico.**

B.O. del E. núm. 24, de 28 de enero de 1967

No posee normativa propia. La ordenación se rige por la normativa estatal arriba citada .

## **Asturias**

### **Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo**

Pz. Sol 8

Planta 1ª

Oviedo

Tel. 985 10 55 00 / 55 00

Fax: 985 10 67 31

[http://www.princast.es/servlet/page?\\_pageid=1690&\\_dad=portal301&\\_schema=PORTAL30&p\\_menu=3](http://www.princast.es/servlet/page?_pageid=1690&_dad=portal301&_schema=PORTAL30&p_menu=3)

## ASTURIAS

➤ **DECRETO 60/86 , DE 30 DE ABRIL, sobre ordenación de los apartamentos turísticos.**

BO. Del Principado de Asturias y de la Provincia de 27 de junio de 1986, núm. 149

### Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 1º.

Quedan sujetas a la presente Disposición las empresas dedicadas mediante precio, a ofrecer alojamiento en apartamentos turísticos y a prestar los servicios consiguientes.

Art. 2º.

Se consideran apartamentos turísticos los bloques o conjuntos de unidades de alojamientos que, compuestas cada una de espacios para salón-comedor, dormitorio o dormitorios, cocina y cuarto de baño o aseo y dotadas para su uso en cuanto a instalaciones, mobiliario y equipo, se ofrezcan empresarialmente, mediante precio, como alojamiento turístico.

### Sección 2ª. Autorización y clasificación

Art. 3º.

Para poder ejercer la actividad de alojamiento será precisa la inscripción de la persona física o jurídica que la realice en el Registro de Empresas Turísticas, existente en la Administración del Principado de Asturias, de la cual deberá igualmente solicitarse y obtener la clasificación del establecimiento, sin perjuicio de otras competencias.

Art. 4º.

Los apartamentos turísticos se clasificarán en las categorías de «lujo», «primera», «segunda» y «tercera», cuyos distintivos serán, respectivamente, cuatro, tres, dos y una llave. La clasificación se fijará según las normas establecidas en el Anexo I.

Art. 5º.

Además de por su categoría, los apartamentos turísticos se clasificarán en las modalidades de bloques o conjuntos.

Se entiende por Bloque de apartamentos los situados en un único edificio o en un edificio principal y otros a modo de anexos de aquél, que se ofrecen bajo una sola unidad empresarial de explotación y cuyas características y servicios son semejantes.

Es Conjunto el agregado de apartamentos situados en edificios próximos o contiguos y/o de villas, chalés o similares, que se ofrecen bajo una sola unidad empresarial de explotación.

Art. 6º.

Cuando la explotación de los apartamentos turísticos no sea realizada directamente por sus propietarios, las relaciones entre éstos y la empresa explotadora deberán constar en un contrato por escrito en el que libremente las partes determinarán sus condiciones. Tal circunstancia deberá ser comunicada a la Administración mediante la presentación del contrato o bien de un escrito conjunto, según modelos que figurarán en el Anexo II.

Art. 7º.

La categoría del establecimiento vendrá determinada por la que corresponda a los dos tercios de los alojamientos que lo integren teniendo además en cuenta los servicios e instalaciones generales y de uso común.

Art. 8º.

La clasificación otorgada por la Administración Turística Regional, se mantendrá en tanto perdure el cumplimiento de las condiciones y requisitos determinantes de aquélla, pudiendo en otro caso revisarse de oficio o a petición de parte.

Toda modificación del establecimiento que pueda afectar a su clasificación, capacidad y servicios deberá ser notificada por la empresa a la Administración, para su autorización, si procede.

Las altas y bajas de apartamentos, deberán ser comunicadas por la empresa explotadora a la Administración Turística. En las altas deberá aportarse la documentación requerida en el artículo 7.

Art. 9º.

En la entrada principal de los bloques o conjuntos de apartamentos turísticos será obligatoria la exhibición de una placa normalizada en la que figure la correspondiente categoría.

La placa consistirá en un rectángulo de metal en el que sobre fondo de color rojo llama, figurarán, en color oro, las letras «AT» así como las

llaves que correspondan a la categoría del establecimiento en la forma y dimensiones que se indican en el diseño inserto en el Anexo III.

Art. 10.

El ejercicio clandestino de esta actividad de alojamiento será considerada como intrusismo y dará lugar a responsabilidad administrativa, la cual se hará efectiva mediante la imposición de las sanciones que correspondan.

Las Agencias de Viaje no podrán contratar ni comercializar en ningún caso los apartamentos no autorizados por la Administración Turística sin incurrir en las infracciones previstas en la legislación vigente.

Art. 11.

La solicitud de apertura y clasificación de los apartamentos turísticos deberá ser dirigida a los servicios de turismo del Principado de Asturias y acompañada de los siguientes documentos:

- a) Documentos acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular o titulares de la propiedad y del de la explotación.
- b) Documento / acreditativos de la existencia de contrato/s entre la propiedad de los apartamentos y la explotadora sobre su cesión como alojamiento turístico de conformidad con el Art. 7 de la presente disposición según los modelos del Anexo II).
- c) Proyecto o planos, a escala 1:50, indicando nombre, destino y superficie de cada dependencia.
- d) Plano de conjunto, a escala 1:500, cuando se trate de un complejo de edificios, instalaciones deportivas, jardines, aparcamiento, etc.
- e) Relación de apartamentos numerados con indicación de sus respectivas superficies, así como de la categoría y capacidad solicitadas, y debidamente identificados en relación con los planos del apartado b).
- f) Documento que acredite el cumplimiento de los requisitos mínimos de infraestructura, establecidos por el R. D. 3787/70 de 19 de diciembre (RCL 1971, 92 y NDL 29792).
- g) Documento que acredite el cumplimiento de la normativa vigente sobre prevención de incendios e insonorización.
- h) Documento justificativo sobre condiciones urbanísticas del terreno.

i) Identificación del director del establecimiento. Para los casos preceptivos, número de inscripción en el Registro de personas legalmente capacitadas para ejercer el cargo de Director de establecimientos de empresas turísticas.

j) Cualesquiera otros documentos que apoyen la propuesta de clasificación de los apartamentos en la categoría pretendidos.

### **Sección 3ª. Servicios y precios**

Art. 12.

La cesión del apartamento turístico comprende el uso del mismo y de los servicios e instalaciones comunes al bloque o conjunto.

En el precio del apartamento turístico estarán siempre comprendidos los siguientes servicios y suministros:

- a) Conserjería-recepción.
- b) Limpieza diaria de los apartamentos, excepto cocina y menaje, y cambio periódico de lencería, cada 2, 4, 6 y 8 días, según categoría.
- c) Conservación y mantenimiento.
- d) Recogida de basuras.
- e) Agua potable fría y caliente, tanto en servicios sanitarios como en cocinas.
- f) Energía eléctrica y combustible.

Art. 13.

Tendrán la consideración de servicios comunes asimismo comprendidos en el precio del alojamiento:

- a) Las piscinas, jardines y terrazas comunes.
- b) Las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propio de piscinas, jardines y playas.
- c) Los parques infantiles y sus instalaciones.
- d) Los aparcamientos, cuando estén al aire libre, no vigilados ni con plazas reservadas.

Además, las empresas podrán ofrecer a los clientes como comprendidos en el precio, cuantos servicios complementarios estimen oportunos.

Art. 14.

Cuando las empresas ofrezcan otros servicios complementarios no incluidos en el precio del apartamento, deberán dar la debida publicidad a los precios de los mismos y no será obligatoria su utilización por el cliente.

Art. 15.

Los precios/ día de los apartamentos turísticos serán libremente fijados por las empresas para los distintos meses y temporadas, sin más obligación que la de notificarlos anualmente a la Administración turística. Los que antes del mes de octubre de cada año no efectúen declaración de precios, se entenderá que mantienen los de la anterior declaración.

Los precios no podrán ser alterados al alza durante el transcurso del año de su vigencia, entendiéndose por tal el año natural en que los doce meses se contarán desde el uno de octubre del siguiente y para los establecimientos situados en estaciones de alta montaña, desde el uno de diciembre al treinta de noviembre.

Art. 16.

Los precios de los apartamentos figurarán en un cartel expuesto en Consejería-Recepción, diligenciado y sellado por la Dirección Regional de Turismo, y el de cada Apartamento en la parte interior de la puerta de acceso al mismo.

Art. 17.

Las empresas podrán exigir que los clientes anticipen, en concepto de arras o señal, un porcentaje del precio que, salvo pacto en contrario, será como máximo de:

- a) Un 40 por 100 cuando la reserva se realice por tiempo menor a un mes.
- b) Un 25 por 100 cuando para las reservas por un mes.
- c) Un 15 por 100 cuando la reserva sea por plazo superior al mes.

Dichos porcentajes se referirán al importe total del alojamiento según el precio pactado, o en defecto de éste, conforme al precio máximo que corresponda.

Art. 18.

1. En los casos de anulación de reserva, y salvo pacto en contrario, la Empresa deberá reintegrar al cliente la suma recibida como arras o señal, pudiendo retener en concepto de indemnización:

a) El 5 por 100 de dicha señal cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de treinta días al fijado para ocupar el alojamiento.

b) El 50 por 100 cuando se realice con una antelación entre siete y treinta días.

2. Cuando la anulación se efectúe con menos de siete días de antelación la Empresa podrá retener la totalidad de la señal.

Art. 19.

Cesará la obligación de reservar el alojamiento con pérdida de la señal, cuando no fuera ocupado dentro de las cuarenta y ocho horas, siguientes al día fijado para ello, salvo que dentro de este plazo el cliente confirme su llegada y ésta se produzca antes de que el importe del alojamiento por los días transcurridos exceda de la cuantía de la señal.

Art. 20.

1. Las Empresas podrán exigir, para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres que sean inimputables a los clientes, así como del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato, el depósito en el momento de ocupar el alojamiento de una cantidad no superior al 25 por 100 del importe total del precio pactado.

2. Al termino del contrato, y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza será reintegrada al cliente, previas las deducciones que, en su caso, procedan.

## **Sección 4ª. Normas sobre ocupación y uso de los apartamentos**

Art. 21.

El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las cinco de la tarde del primer día del período contratado, y terminará a las doce de la mañana del día siguiente a aquel en que finaliza dicho período.

Art. 22.

1. Transcurrido el tiempo pactado y en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las Empresas y los clientes, éstos deberán desocupar los alojamientos.

2. Las Empresas podrán establecer en los contratos, como garantía del cumplimiento por los clientes de la obligación a que se refiere el apartado

anterior, el derecho a percibir, en concepto de indemnización, una suma equivalente al triple del precio máximo que corresponda a los días que excedan de aquel en que debió desocuparse el alojamiento.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será obstáculo para el ejercicio de los demás derechos y acciones civiles y penales que pudieran corresponder a la Empresa, así como para que ésta cese en la prestación de los servicios a que se refiere el artículo 14 de la presente Ordenación, que por término del contrato, no está obligada a continuar prestando.

Art. 23.

1. Queda prohibido a los clientes:

a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que éstas sean, sin autorización escrita de la Empresa.

b) Alojar mayor número de personas que las que correspondan a la capacidad máxima fijada al alojamiento.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se ha contratado.

d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

e) Realizar cualquier actividad que atente contra las normas usuales de convivencia o el régimen normal de funcionamiento del alojamiento.

f) Utilizar, sin autorización escrita de la Empresa, aparatos que alteren sensiblemente los consumos previstos en los suministros a que se refiere el artículo 13.

2. El incumplimiento por los clientes de alguna de las prohibiciones establecidas en este artículo facultará a la Empresa para rescindir el contrato con devolución del importe del alojamiento correspondiente al período de tiempo no transcurrido, pudiendo retener la Empresa en concepto de indemnización la cantidad en que previamente se evalúe detalladamente y por escrito, el daño o perjuicio real, efectivo y directamente imputable al cliente, que de no estar conforme podrá formular reclamación ante la Administración Turística.

## **Disposiciones transitorias.**

1ª.

Se concede un plazo excepcional de ocho meses para la inscripción de la empresa en el Registro y la autorización y clasificación de los establecimientos que han iniciado su funcionamiento y explotación turística en el último año, a cuyo efecto la empresa deberá presentar la documentación requerida en el artículo 12.

2ª.

Se concede un plazo excepcional de seis meses para la inscripción de la Empresa en el Registro y la autorización y clasificación de los establecimientos que acrediten haber estado en funcionamiento y explotación turística durante un período superior a un año, quedando eximidos de la presentación de los documentos f), g) e i) a que se refiere el artículo 12. La dispensa de la presentación del citado documento i) no supone que el establecimiento deje de cumplir las prescripciones que sobre prevención de incendios establezcan los órganos competentes.

3ª.

Los establecimientos que a la entrada en vigor de esta disposición se encuentren ya autorizados y clasificados dispondrán de un plazo de tres años para adaptar sus instalaciones y servicios a la presente disposición.

Terminado dicho plazo, la Administración Turística procederá a la clasificación de los establecimientos de acuerdo con la normativa vigente.

## **Disposición final.**

El Principado de Asturias podrá establecer un cuadro general de exenciones o dispensas de los requisitos legales de clasificación en función de la situación geográfica y condiciones climatológicas, y respecto de los establecimientos de temporada, y en especial en lo relativo al servicio de limpieza diaria de los apartamentos por la empresa, para estancia mínima de un mes y clientela no perteneciente a contingentes de agencias mayoristas.

## **ANEXO I**

Normas de clasificación

I. Requisitos Técnicos Generales.

I.1. Todos los apartamentos turísticos deberán cumplir las Normas dictadas por los respectivos órganos competentes en materia de construcción y edificación, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad y seguridad.

I.2. Estos establecimientos deberán disponer de un sistema de protección contra incendios, de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes.

I.3. Los apartamentos deberán ser convenientemente insonorizados respecto de los colindantes. Toda la maquinaria generadora de ruidos, en especial ascensores y sistemas de aire acondicionado, deberá también insonorizarse.

## II. Requisitos Técnicos de clasificación.

La clasificación de los apartamentos turísticos en la forma prevista en el artículo 5 del presente Decreto será fijada teniendo en cuenta la calidad de las instalaciones y servicios, y en base a los requisitos mínimos que a continuación se indican.

A) Requisitos generales de los establecimientos en cuanto a servicios, suministros, instalaciones y zonas de uso común.

II.A.1. Las empresas explotadoras de apartamentos turísticos en todas sus categorías, deben prestar los siguientes suministros y servicios mínimos:

- a) Consejería-recepción.
- b) Limpieza diaria de los apartamentos, excepto cocina y menaje, y cambio periódico de lencería, cada 2, 4, 6 y 8 días, según categoría.
- c) Reparaciones y mantenimiento.
- d) Recogida de basuras.
- e) Agua potable fría y caliente, tanto en servicios sanitarios como en cocinas.
- f) Energía eléctrica y combustible.

II.A.2. En función de las categorías, los apartamentos turísticos deben disponer de las siguientes instalaciones y zonas de uso común:

Climatización, calefacción:

Los establecimientos de 4 Llaves (lujo) dispondrán de climatización en todos los apartamentos y en zonas de uso común de clientes.

La calefacción es preceptiva en los establecimientos de 3 y 2 Llaves.

Los apartamentos de 4 y 3 Llaves dispondrán de teléfono directo o conectado a centralita permanentemente atendida. En los de Lujo, los cuartos de baño contarán también con este servicio.

Los apartamentos de 2 Llaves dispondrán al menos de conexión telefónica con conserjería-recepción.

En todas las categorías de establecimientos existirá al menos un teléfono general, que en los de 4 y 3 Llaves estará instalado en cabinas insonorizadas.

Recepción, ascensores, escalera de servicio.

En los establecimientos de 4 Llaves (lujo), los servicios de Recepción y Consejería deberán estar separados.

Los establecimientos de 4 Llaves con más de dos plantas (baja y primer piso) deberán disponer al menos de un ascensor, más un montacargas cuando ocupen tres plantas. También se requiere ascensor en los clasificados en 3 Llaves cuando ocupen tres plantas (baja y dos pisos) y en los de 2 y 1 Llaves con cuatro plantas (baja y tres pisos).

La escalera y salida de servicio es exigible en los establecimientos de 4 Llaves. Podrán utilizarse como de incendios o emergencia si reúnen las condiciones establecidas por los organismos competentes en la materia.

Salón social y otros servicios generales.

Los establecimientos de 4 Llaves deberán disponer de salón social y de servicios sanitarios generales.

Dispondrán igualmente de cajas fuertes individuales a disposición de los clientes.

Los clasificados en 3 Llaves deberán disponer de salón social, salvo que el vestíbulo, convenientemente acondicionado, tenga la amplitud suficiente para cumplir esta función.

B) Requisitos en cuanto a dimensiones y dotación de los apartamentos.

II.B.1. Dormitorios.

Las superficies mínimas de los dormitorios en las distintas categorías, expresadas en metros cuadrados, son las siguientes:

Llaves 4 3 2 1  
Dobles 14 12 10 9  
Individuales 9 8 7 6  
Por cada litera - - 4 3  
Estudios\* 24 21 18 15

\*Se entiende por estudio una pieza común para dormitorio y salón comedor.

Solamente se permitirá el uso de literas en las categorías de 2 y 1 Llaves y en los establecimientos de montaña de 3 Llaves a razón de cuatro metros cuadrados por litera.

Todos los dormitorios en cualquier categoría de apartamento deberán disponer de ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos que cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente. Dispondrán igualmente de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz.

#### II.B.2. Salón-comedor.

El salón-comedor estará dotado de mobiliario idóneo y suficiente para el salón y el comedor, respectivamente. Las superficies mínimas serán 16, 14, 12 y 10 metros cuadrados en las categorías de 4, 3, 2 y 1 llaves respectivamente.

#### II.B.3. Cuarto de baño.

En las categorías de 4 y 3 Llaves se requiere cuarto de baño completo (baño y ducha, bidet, inodoro y lavabo) y cuarto de baño o de aseo (baño o ducha, inodoro y lavabo) en las de 2 y 1 Llaves con una superficie mínima de aseo de 2 metros cuadrados.

Si la capacidad del apartamento excediera de cuatro plazas en 4 Llaves de cinco en 3 y 2 Llaves y de seis en 1 Llave habrá de disponerse de otro cuarto de baño o de aseo.

La calidad de los cuartos de baño o de aseo debe alcanzar un nivel óptimo dentro de cada categoría de apartamento. Por otra parte, su adecuado diseño debe facilitar una limpieza eficiente.

#### II.B.4. Cocina.

En todas las categorías la cocina debe estar provista de horno, frigorífico y de extractor, campana o cualquier otro sistema de salida de humos. En caso de ser pieza independiente, debe disponer de ventilación directa al exterior.

Los fuegos, fregadero, elementos auxiliares, mobiliario, equipo y menaje serán adecuados en calidad y número a la capacidad y categoría del apartamento. En Lujo, la dotación incluirá plancha eléctrica, batidora y exprimidor eléctrico.

## ANEXO II

A) Comunicación adjuntando contratos-propietario/s empresa explotadora.

D ..... con D. N. I. n.º ..... domiciliado en ..... teléfono ..... en (su nombre) o (nombre y representación de la Sociedad)..... con N. I. F. ....

EXPONE: Que en virtud de lo dispuesto en el art. .... de ..... por medio del presente escrito comunico a esa Dirección Regional que han sido suscritos los contratos que se adjuntan con los propietarios de los apartamentos, villas chalets, bungalows que constituyen el complejo designado con el nombre de « ..... » provincia de y la empresa explotadora que representa.

A tal efecto acompaño los mencionados contratos números 1 al .....

En su virtud,

SUPLICA a V. I.: Tenga a bien admitir el presente escrito y los documentos que se adjuntan, y por comunicados los contratos suscritos por el exponente.

B) Comunicación conjunta

D ..... con D. N. I. n.º ..... domiciliado en ..... teléfono ..... en (su nombre) o (nombre y representación de la Sociedad)..... con N. I. F. ....

D ..... con D. N. I. n.º ..... domiciliado en ..... teléfono ..... en (su nombre) o (nombre y representación de la Sociedad)..... con N. I. F. ....

EXPONEN: Que en virtud de lo dispuesto en el art. .... de ..... por medio del presente escrito comunicamos a esa Dirección Regional haber suscrito entre ambos un contrato por el que D..... (o la Sociedad.....) cede para su explotación turística a D ..... (o la Sociedad.....) los apartamentos (villas, chalets o bungalows) números ..... que constituyen (o forman parte) del complejo designado con el nombre «.....», sito en ..... término municipal de ..... provincia de .....

En su virtud,

SUPLICA, a V. I.: Tenga a bien admitir el presente escrito y por cumplimentada la comunicación sobre la relación contractual existente entre los exponentes.

## **Baleares**

### **Consejería de Turismo**

Montenegro, 5

07012 – Palma de Mallorca

Tel. 971 17 61 91

Fax 971 17 61 85

<http://www.caib.es/govern/organigrama/area.es.jsp?coduo=10>

## Baleares

- **Ley 2/1999, de 24 de marzo, Normas reguladoras de turismo**  
Boletín Oficial de las Illes Balears, 1 abril 1999, núm. 41, pág. 4269.  
BOE 4 mayo 1999, núm. 106, pág. 16333.
- **Ley 2/1984, de 12 de abril, de Alojamientos extrahoteleros**  
Boletín Oficial de las Illes Balears, 5 junio 1984, núm. 8
- **Decreto 54/1995, de 6 de abril, que aprueba definitivamente el Plan de ordenación de la oferta turística de la isla de Mallorca**  
Boletín Oficial de las Illes Balears, 30 mayo 1995, núm. 69, pág. 5565.
- **Decreto 60/1989, de 22 mayo, que regula el procedimiento de expedición de autorización previa y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades**  
Boletín Oficial de las Illes Balears, 8 junio 1989, núm. 70, pág. 3357.
- **Decreto 13/1985, de 21 de febrero, de nuevas medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos.**  
Boletín Oficial de las Illes Balears, 20 marzo 1985, núm. 8.

## Ley 2/1999, de 24 de marzo

PARLAMENTO DE LAS ILLES BALEARS

BO. Illes Balears 1 abril 1999, núm. 41, [pág. 4269]

BOE 4 mayo 1999, núm. 106, [pág. 16333];

TURISMO. Normas reguladoras

### TÍTULO PRELIMINAR

#### Disposiciones generales

##### **Artículo 1. Objeto de la ley.**

2. Las actividades turísticas en materia de ordenación y promoción del turismo comprenden la regulación de las potestades, funciones y servicios siguientes:

a) El régimen jurídico de las actividades y empresas turísticas.

**b) El régimen jurídico de los establecimientos turísticos.**

c) El estatuto jurídico del usuario de los servicios turísticos.

d) La profesión de los guías de turismo y la formación profesional.

e) El fomento de la calidad en la actividad turística.

f) Los planes de modernización y de calidad de la oferta turística

g) La acción administrativa en materia de inspección y régimen sancionador.

h) El impulso y el desarrollo de programas y actividades de promoción y de comercialización de productos turísticos.

##### **Artículo 2. Concepto de actividad turística.**

**A los efectos de esta ley, son actividades turísticas las dirigidas a la prestación de servicios de alojamiento, de restauración; de entretenimiento y de mediación entre la oferta y la demanda, así como a la información y asesoramiento relacionados con el turismo o cualesquiera otras directa o indirectamente destinadas a facilitar el movimiento, la estancia y el servicio de viajeros. Las actividades turísticas serán clasificadas y reguladas mediante reglamento.**

## **TÍTULO I**

### **De los sujetos de la actividad turística**

#### **CAPÍTULO I**

##### **De las empresas turísticas**

###### **Artículo 7. Clasificación de las empresas turísticas.**

A los efectos de su ordenación, las empresas turísticas se clasifican, atendiendo al carácter del servicio prestado al usuario, en **empresas de alojamiento** y empresas de no alojamiento.

#### **SECCIÓN 1ª. De las empresas turísticas de alojamiento**

###### **Artículo 14. Concepto.**

1. Son empresas turísticas de alojamiento aquellas que, de manera profesional y habitual, ofrecen alojamiento en un establecimiento abierto al público con o sin servicios complementarios que estén destinados a los usuarios del establecimiento turístico.

###### **Artículo 15. Clasificación.**

1. Las empresas turísticas de alojamiento desarrollarán su actividad dentro de alguno de los siguientes grupos:

a) Establecimientos hoteleros.

**b) Apartamentos turísticos.**

c) Viviendas turísticas de vacaciones.

d) Campings o campamentos de turismo.

e) Establecimientos de hotel rural, de turismo interior y de agroturismo.

2. La administración turística competente determinará, de acuerdo con las características que reúna un determinado establecimiento y de conformidad con la solicitud del interesado, su inclusión en el grupo, modalidad si la hubiera, y categoría de cualquier actividad turística de alojamiento desarrollado en el ámbito de las Illes Balears. Se establecerá para cada establecimiento la placa distintiva correspondiente con características propias e inconfundibles.

3. Todo establecimiento turístico deberá exhibir las placas identificadoras correspondientes a su grupo y categoría.

## **Subsección 2ª. De los apartamentos turísticos**

### **Artículo 21. Concepto.**

Se entiende por apartamento turístico el establecimiento que presta servicio de alojamiento sin servicio de comedor y que dispone, por estructura y servicios, de las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos dentro de todas las unidades de alojamiento.

### **Artículo 22. Clasificación.**

Los apartamentos turísticos se clasifican en cuatro categorías identificadas con 1, 2, 3 y 4 llaves.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan lo que se dispone en la presente Ley y, en particular:

**1. Los artículos 3.2 y 6.2 de la Ley 2/1984, de 12 de abril, de alojamientos turísticos extrahoteleros.**

## **Ley 2/1984, de 12 de abril**

**PARLAMENTO DE LAS ILLES BALEARS**

**BO. Illes Balears 5 junio 1984, núm. 8;**

**TURISMO. Alojamientos extrahoteleros**

### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

Los alojamientos extrahoteleros tienen cada vez mayor importancia en el conjunto de la oferta turística de Baleares. En los últimos años se ha incrementado notablemente la demanda de este tipo de alojamientos, accediendo un gran número de los ya existentes a la comercialización turística y proyectándose paralelamente la construcción de otros nuevos.

En una política coherente del Gobierno de la Comunidad Autónoma, como autoridad responsable de velar por la calidad de nuestros servicios turísticos y la protección de los derechos de los consumidores, se impone una acción estricta y puntual ante el gran número de plazas actualmente existentes al margen de la legalidad turística. En ellas se da una total falta de control de los servicios ofertados. Su irrupción en el mercado distorsiona los mecanismos del mismo, provocando un intolerable intrusismo que no sólo afecta a los alojamientos extrahoteleros legalizados, sino también a los hoteleros.

En la etapa preautonómica, se llevaron ya a cabo una serie de acciones tendentes a la legalización de apartamentos, villas, bungalows, chalets y similares, que se enmarcaban en un generoso plazo de amnistía, para que todos los alojamientos que reunieran las características precisas para ello, pudieran acceder a la calificación legal de alojamiento turístico y así salir de la clandestinidad turística en que algunos habían operado.

Dicha acción que abría el registro de «alojamientos en trámite de legalización» para aquéllos que la deseaban, no fue culminada por una gran parte de los que en principio la iniciaron, dejando de cumplir la tramitación necesaria.

Poco más podía hacerse ya en la línea de facilitar al máximo una calificación jurídico-administrativa indispensable para acceder a la comercialización turística.

Otros promotores de alojamientos siguieron construyendo durante este período lo que titulaban «viviendas de segunda residencia» eludiendo los trámites mínimos que impone una adecuada ordenación de la oferta turística y el cumplimiento de los requisitos infraestructurales para dedicarlas al tráfico turístico por la vía del hecho consumado. Las situaciones fácticas antes comentadas no pueden ser por más tiempo

toleradas. La competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de ordenar nuestra oferta turística, según lo dispuesto en el artículo 10, párrafo 9 del Estatuto de Autonomía para las Islas Baleares (LIB 1983, 388), otorga a su Parlamento potestad legislativa conforme al artículo 45, hoy viciada por este sector sumergido, sin cuyo control cuantitativo y cualitativo se perjudican gravemente intereses legítimos privados y el interés turístico general.

### **Artículo 1º.**

La presente Ley tiene como objetivo que únicamente los establecimientos extrahoteleros que hayan obtenido, previo cumplimiento de los requisitos legales, la calificación de alojamiento turístico puedan acceder a conformar la oferta turística en Baleares.

Son establecimientos extrahoteleros los albergues, campamentos, bungalows, villas, chalets, apartamentos o establecimientos similares, destinados a proporcionar habitación o residencia a las personas en épocas, zonas o situaciones turísticas.

### **Art. 2º. Plazo extraordinario de legalización..**

Al efecto de legalizar como alojamiento turístico todas aquellas construcciones, bloques, conjuntos o unidades aisladas de apartamentos, villas, chalets, bungalows y similares que lo pretendan, se abre un plazo extraordinario e improrrogable de cuatro meses desde la entrada en vigor de la presente Ley.

Todos los alojamientos antes mencionados deberán cumplir, para obtener la calificación legal de alojamientos turísticos, los requisitos siguientes:

a) Deberán estar dotados de agua potable.

1. Cuando el abastecimiento de agua proceda de una red general en la que existan indicios de contaminación, será preceptivo disponer de una instalación automática de depuración, con el fin de que el agua tratada posea las condiciones previstas en la legislación vigente para el abastecimiento de poblaciones.

2. En el caso de conexión a una red general de agua potable, con suministro de alta garantía, el servicio quedará asegurado con depósitos o aljibes con una capacidad de almacenamiento comprendida entre uno y tres días de máximo consumo.

En cualquier caso esos volúmenes no podrán ser inferiores al que corresponde a una dotación de 200 litros por persona/día.

3. Cuando el suministro de agua potable no proceda de una red general los depósitos o aljibes a que se refiere el número anterior deberán tener la capacidad precisa para atender las necesidades del consumo durante cinco días como mínimo.

b) Tratamiento y evacuación de aguas residuales.

1. La evacuación de aguas residuales deberá realizarse, en las debidas condiciones técnicas, a través de la red de alcantarillado.
2. De no existir dicho alcantarillado o resultar insuficiente para absorber las aguas residuales procedentes de nuevas construcciones, el tratamiento y evacuación de dichas aguas se efectuará mediante estación depuradora particular o colectiva con una capacidad de depuración proporcionada al número de plazas del establecimiento o alojamiento de donde aquéllas procedan.
3. No eximirá del tratamiento depurador a que, se refiere el número anterior el que se empleen emisarios submarinos para la evacuación de las aguas residuales.
4. En cualquier supuesto, el vertido de aguas residuales tanto al mar como a aguas continentales en parajes, áreas o zonas de utilización turística no podrá efectuarse sin su previa depuración.

c) Electricidad.

1. La acometida eléctrica de baja tensión se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrónico para Baja Tensión o derivación de alta tensión con estación transformadora de capacidad mínima de 1 kilovatio/plaza.
2. En todo caso, estará previsto el alumbrado de emergencia cuyas características se adaptarán a las normas vigentes sobre la materia.
3. Los accesos, viales, jardines, aparcamientos y zonas exteriores de uso común dispondrán de iluminación suficiente con red de distribución del tendido subterráneo.

d) Accesos.

1. De no estar situado el establecimiento dentro del casco urbano de una población, con calle de acceso pavimentada, será preceptivo disponer de vía de acceso con un ancho mínimo de cinco metros de calzada, dotada de pavimento asfáltico o de cualquier otro tipo que reúna las adecuadas condiciones de resistencia y seguridad, según el volumen de tráfico y velocidad de circulación del mismo y de acuerdo con la normalización vigente sobre carreteras, y con aceras o arcenes de un metro de ancho.
2. Esta vía de acceso enlazará directamente con la vía principal o a través de red arterial, también con pavimento asfáltico, en la forma que determinan los vigentes reglamentos sobre la materia.

3. Las vías de acceso deberán estar debidamente señalizadas para garantizar en todo momento la seguridad en el tráfico.

e) Aparcamiento.

1. Cada establecimiento o conjunto de alojamientos dispondrá de facilidades de aparcamiento, debidamente protegido contra las inclemencias del tiempo, según las características meteorológicas de cada zona, a razón de un turismo por cada cinco plazas, como mínimo, de las que oficialmente disponga según su capacidad autorizada.

2. Los aparcamientos podrán ser comunes para varios establecimientos, siempre que se respete la capacidad establecida en el número anterior.

3. Los aparcamientos estarán situados en todo caso a una distancia no superior a 200 metros de la entrada principal.

4. Podrá dispensarse de la exigencia establecida en el presente apartado e) cuando el edificio o conjunto de alojamientos situados en casco urbano, disponga de garaje, siempre que éste tenga la capacidad determinada en el apartado 1.

5. Con independencia de la exigencia recogida en el n.º 1 de este apartado, podrán establecerse zonas de aparcamiento reservadas para visitantes.

f) Tratamiento y eliminación de basuras.

1. Recogida y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público, se realizará de forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

2. Cuando no se realice este servicio con carácter público habrá de contarse con medios adecuados de recogida, transporte y eliminación final mediante procedimiento eficaz, garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos e inorgánicos.

3. En ningún caso podrá realizarse la eliminación final de basuras haciendo el vertido al mar o a masas de aguas continentales en parajes, áreas o zonas de utilización turística.

g) Certificado de fin de obra expedido por el Ayuntamiento.

h) Plano de uno de los alojamientos de cada tipo a escala 1:500 de las dependencias, instalaciones o servicios generales, cuando se trate de bloques o conjuntos, de estos alojamientos.

j) Enumeración de los alojamientos existentes, con indicación de su capacidad y de la categoría pretendida, individualizando cada uno

mediante números o letras y relacionándolos con los planos a que se refiere el apartado h).

k) Autorización del propietario del inmueble cuando no sea éste quien ejerza la actividad.

l) Cédula de habitabilidad.

ll) Certificado de la Conselleria de Industria, sobre cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas en la instalación de máquinas útiles.

### **Art. 3º.**

Cualquier edificación o construcción que se realice con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley y que se quiera destinar a alojamiento turístico, deberá obtener previamente a su construcción el permiso y la calificación de alojamiento turístico que concederá la Conselleria de Turismo del Gobierno de la Comunidad Autónoma.

1. Serán requisitos mínimos para la concesión de la calificación de alojamiento turístico:

a) Los reseñados en el artículo 2 de esta Ley.

b) Los demás exigidos por la Legislación vigente.

2. El incumplimiento de lo preceptuado en este artículo, provocará la declaración de ilegalidad del alojamiento turístico, y con ella el cierre automático y definitivo del mismo.

### **Art. 4º.**

Para la concesión de cambio de uso y calificación como alojamiento turístico será necesario acreditar a partir de la finalización del período de legalización previsto en el artículo 2.º de esta Ley:

1. El cumplimiento de los requisitos mínimos previstos en el citado artículo y,

2. Los demás previstos en la Legislación vigente.

No podrá ser concedido el cambio de uso a las construcciones o edificaciones que se hallen en zonas declaradas, a efectos turísticos, como «Zonas de Infraestructura Insuficiente».

### **Art. 5º. Agencias de Viajes y Operadores Turísticos.-**

Las Agencias de Viajes u Operadores turísticos no podrán utilizar ni comercializar en ningún caso, los alojamientos extrahoteleros que no tengan, o no estén tramitando, en el plazo fijado, la calificación de alojamientos turísticos.

A tal efecto la Conselleria de Turismo dispondrá de una relación de alojamientos turísticos legales y en trámite de legalización.

**Art. 6º.**

El Organismo administrativo sancionador será la Conselleria de Turismo previa aprobación del Gobierno de la Comunidad Autónoma.

1. Una vez transcurrido el plazo de cuatro meses, fijado en el artículo 2.º, a efectos de legalización extraordinaria de alojamientos extrahoteleros, los que no la hubieren solicitado, tendrán carácter de clandestino, decretándose su cierre automático y definitivo.

2. Si a pesar de haberse decretado el cierre definitivo de un establecimiento turístico clandestino, éste continuase operando, será sancionado con multas cuyo importe podrá oscilar, según la gravedad del caso, entre 1.000.000 de pts. y 25.000.000 de pts.

3. Las Agencias de Viajes y Operadores Turísticos que contratasen, utilizasen o comercializasen alojamientos turísticos ilegales serán sancionados de acuerdo con la legislación vigente.

**Disposiciones adicionales.**

**1ª.**

Quedan fuera de la presente norma las viviendas turísticas vacacionales que se registrarán, para su legislación y funcionamiento por lo que se establece en el **capítulo segundo del Real Decreto 2877/1982 de 15 de octubre**.

**2ª. Tramitación del expediente.**

Las Oficinas Insulares que efectúen el registro de entrada de la documentación antes citada, comprobarán que esté completa y remitirán el expediente a la Secretaría General Técnica de la Conselleria de Turismo de la Comunidad Autónoma. Esta elaborará un expediente único y actuará según lo que establece el artículo 39 de la Ley de Procedimiento Administrativo, remitiendo la documentación a la Conselleria de Industria y a la de Sanidad para que emitan informe dentro del plazo que establece el citado artículo.

**Disposiciones finales.**

**1ª.**

Se autoriza al Gobierno de la Comunidad Autónoma para dictar las normas reglamentarias oportunas en el desarrollo de la presente Ley.

**2ª.**

Esta Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma».

## **Decreto 54/1995, de 6 de abril**

### **CONSELLERIA TURISMO**

**BO. Illes Balears 30 mayo 1995, núm. 69, [pág. 5565];**

### **TURISMO. Aprueba definitivamente el Plan de ordenación de la oferta turística de la isla de Mallorca**

La Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares en su Capítulo V, artículo 20 y siguientes, contempla la posibilidad de elaboración por el Govern Balear de planes directores sectoriales, con el ámbito mínimo de una isla.

Como consecuencia de ello, y siguiendo la regulación que establece la antes citada norma legal, para la elaboración de los Planes Directores Sectoriales, la Conselleria de Turismo, vista la necesidad de disponer de un Plan que ordenara y regulara el sector turístico a fin de adecuarlo a las necesidades reales de la oferta y demanda existente, procedió a efectuar los estudios previos y elaboración del Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de las Islas Baleares, en el ámbito de la isla de Mallorca, que previos los trámites preceptivos fue aprobado inicialmente por la Comisión de Política Territorial en fecha 28 de septiembre de 1993.

Paralelamente, se aprobó y promulgó el Decreto 106/1993, de 30 de septiembre, sobre suspensión y caducidad de autorizaciones previas para construcciones, obras e instalaciones de las empresas y actividades turísticas, para la isla de Mallorca, y en el que, además de suspender la tramitación de las autorizaciones previas presentadas y las que se pudieran presentar hasta la aprobación definitiva del Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de las Islas Baleares, ámbito de la isla de Mallorca, se establecían las oportunas excepciones en lo que hacía referencia a establecimientos de alta calidad así como a establecimientos de turismo alternativo o no tradicional.

Vistas las alegaciones presentadas por los interesados y con la estrecha colaboración de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, este Plan sufrió modificaciones y por ello, la Comisión de Política Territorial, en su reunión de fecha 3 de octubre de 1994, ordenó una nueva exposición al público.

Una vez seguidos todos los trámites legales, la Comisión de Política Territorial, aprobó provisionalmente, el día 29 de marzo de 1995, el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de las Islas Baleares, en el ámbito de la isla de Mallorca, que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24.1 d) de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, el citado Plan, con el acuerdo de la Comisión de Política Territorial, será elevado al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva mediante Decreto.

Por otra parte, también es conveniente derogar la parte del Decreto 106/1993, de 30 de septiembre, en el mismo momento en que entre en vigor el Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Isla de Mallorca, en lo que se refiere a la suspensión de autorizaciones previas en la isla de Mallorca.

Por ello, y a propuesta del Consejero de Turismo y del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión del día 6 de abril de 1995, decreto:

**Artículo único.**

Se aprueba definitivamente el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de las Islas Baleares, ámbito de la isla de Mallorca.

**Disposición derogatoria.**

Quedan derogados los artículos 1, 2 y 3 del Capítulo I del Decreto 106/1993, de 30 de septiembre, sobre suspensión y caducidad de autorizaciones previas para construcciones, obras e instalaciones de las empresas y actividades turísticas.

**Disposiciones finales.**

**Primera.**

Se faculta al Consejero de Turismo y al Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para que, en el ámbito de sus competencias, dicten las disposiciones que estimen oportunas en desarrollo del presente Decreto.

**Segunda.**

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».

▪ **Decreto 60/1989, de 22 mayo**

BO. Illes Balears 8 junio 1989, núm. 70, [pág. 3357];

**TURISMO. Regula el procedimiento de expedición de autorización previa y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades**

**Artículo 1º.**

Todas las construcciones, obras e instalaciones de nueva planta o de ampliación de las existentes, así como los cambios de uso, que sean destinadas al negocio o ejercicio mercantil de las empresas turísticas dedicadas a la comercialización y explotación de alojamientos hoteleros y extrahoteleros, previamente a la solicitud de la licencia municipal correspondiente, deberán contar con la autorización previa de la Conselleria de Turisme del Govern Balear.

**Art. 2º.**

A los efectos del presente Decreto, se entiende por ampliación toda sustitución, variación o adición que determine un aumento en la capacidad de alojamiento.

**Art. 3º.**

La tramitación y resolución del expediente de autorización previa a que hace referencia el artículo 1 del presente Decreto, corresponderá a la Conselleria de Turisme del Govern Balear, sin perjuicio del sometimiento de cada caso a las demás disposiciones legales que le sean de aplicación y de las competencias de otros órganos de la Administración Central y Local.

**Art. 4º.**

La solicitud de autorización previa se presentará en cualquiera de las Delegaciones Insulares de la Conselleria de Turisme del Govern Balear. A la misma, se acompañará por triplicado la siguiente documentación:

**1. Respecto al proyecto:**

a) Proyecto básico de la edificación con visado reglamentario de los planos e informe urbanístico de Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, en el que constarán memoria, emplazamiento, planos, presupuesto, número de plazas turísticas a realizar o a modificar, categoría que pueda corresponderle y plazo de ejecución de las obras.

Igualmente en dicho proyecto se grafiarán los aparcamientos. Cada establecimiento dispondrá de unos espacios destinados a aparcamiento de vehículos, de extensión suficiente, de conformidad con las reservas que fijen las normas urbanísticas o

las ordenanzas de edificación de aplicación en cada municipio. De no existir en las mismas la obligatoriedad de dichas reservas, deberán grafiarse aparcamientos a razón de 1 por cada 10 plazas de alojamiento. Los aparcamientos no podrán estar situados, en ningún caso, a más de 200 metros de la entrada principal del establecimiento.

b) Proyectos de prevención de incendios en el que se contemplen las exigencias en la N.B.E.- C.P.I. 82.

**2.** Escritura de propiedad del solar y declaración jurada de no existir en el mismo otras edificaciones, en cumplimiento de lo dispuesto sobre su afectación exclusiva al uso turístico que se solicita.

**3.** Cédula urbanística, según señala el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento, expedida por el Ayuntamiento o bien documento acreditativo de este Organismo en el que, sin prejuzgar la concesión de la oportuna licencia de obras conste:

a) Calificación del suelo, usos y demás normativa edificatoria que corresponden a la parcela o solar en que se pretende construir.

b) Indicación de si el suelo objeto del proyecto tiene la calificación de solar, según lo prevenido en la vigente Ley del Suelo

#### **Art. 5º.**

De no poderse certificar por el Ayuntamiento la calificación de solar mencionada en el punto 3.b) del artículo anterior y con ella la dotación de servicios previstos por la Ley del Suelo, deberá aportarse proyecto firmado por técnico competente, que prevea las instalaciones necesarias para disponer de dichos servicios básicos, en las condiciones mínimas que se enumeran a continuación:

#### **1. Agua potable.**

Deberán existir aljibes o depósitos con una capacidad precisa para atender a las necesidades del consumo durante cinco días como mínimo, teniendo como módulo el volumen de 300 litros - persona/día-. Será preceptivo disponer de una instalación automática de depuración bacteriológica, de manera que el agua tratada posea las condiciones previstas en la legislación vigente para el abastecimiento de poblaciones.

#### **2. Tratamiento y evacuación de aguas residuales.**

Deberá preverse un sistema particular de depuración debidamente dimensionado, con una capacidad proporcional al número de plazas. Asimismo, se describirá en la memoria el uso o tratamiento de las aguas depuradas, que no deberán verterse directamente al mar.

### **3. Alumbrado público y pavimentación de calzadas y aceras.**

#### **Art. 6º.**

Entrada la documentación descrita, los servicios de la Dirección General de Ordenación del Turismo la examinarán en su totalidad. En el caso de que, faltara algún documento, requerirán al solicitante para que subsane tal deficiencia. A los efectos del cómputo de plazos para la resolución, se contará a partir del momento en que los servicios de dicha dirección den por completada la documentación del expediente.

#### **Art. 7º.**

Completado el expediente, se remitirán los tres ejemplares al Director General de Ordenación del Turismo, quien lo elevará a la consideración del Conseller con propuesta de resolución.

#### **Art. 8º.**

El Conseller de Turisme resolverá lo que proceda en el plazo de cuarenta y cinco días, a partir de la fecha señalada en el artículo 6 y en caso contrario podrá denunciarse la mora. Transcurridos tres meses desde la denuncia, se considerará concedida la correspondiente autorización.

En dicha resolución se determinará, en el caso de ser positiva, la calificación provisional que pueda corresponder al establecimiento.

Junto a la comunicación al solicitante se procederá a devolverle un ejemplar del proyecto básico, debidamente diligenciado en todas sus páginas.

La resolución que adopte la Conselleria de Turisme será igualmente notificada, con remisión del proyecto diligenciado si hubiese sido aprobado, al Ayuntamiento correspondiente.

#### **Art. 9º.**

En el plazo de quince días desde la finalización de las obras, se solicitará de la Conselleria de Turisme la licencia de apertura, así como la clasificación del establecimiento.

#### **Art. 10.**

La solicitud de licencia de apertura deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Instancia oficial, relación de unidades de alojamiento y fotocopia de la autorización previa de construcción.
- b) Proyecto de ejecución.
- c) Licencia Municipal.

d) Certificado de final de obras expedido por el facultativo director de las mismas, en el que explícitamente se acredite la adecuación de la obra realizada al proyecto originalmente aprobado por la Conselleria de Turisme.

e) Certificado de final de obras de medidas de Seguridad y Protección contra Incendios, suscrito por el técnico director de las mismas.

f) En el caso de haber tenido que aportar el proyecto alternativo de abastecimiento de agua potable y tratamiento de aguas residuales, previsto en el artículo 5 de este Decreto, se presentará certificado de conformidad final de dichas obras, suscrito por técnico competente.

**Art. 11.**

Recibida la solicitud por cualquiera de las Delegaciones Insulares de la Conselleria de Turisme, éstas la remitirán a la Dirección General de Ordenación, quien mandará realizar la correspondiente inspección técnica. Una vez completada la documentación, la elevará al Conseller de Turisme con propuesta de resolución.

**Art. 12.**

El Conseller de Turisme del Govern Balear resolverá lo que proceda en cada caso, con iguales plazos y condiciones a los establecidos en el artículo 8 de este Decreto.

En la resolución constará el permiso de apertura, la clasificación turística del establecimiento y la signatura que le corresponda en el Registro Oficial de Empresas y Actividades Turísticas.

La resolución que adopte la Conselleria será igualmente notificada al Ayuntamiento en que se ubique el establecimiento.

**Art. 13.**

Contra las resoluciones del Conseller de Turisme del Govern Balear, cabrá interponer recurso de reposición, como trámite previo a la vía contenciosa, en la forma que establecen los artículos 122 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo

**Art. 14.**

La Conselleria de Turisme, vistos los dictámenes técnicos pertinentes, podrá declarar «zonas de infraestructura insuficiente» aquellas áreas, localidades o términos que por insuficiencia de la misma no permitan un aumento de su capacidad de alojamiento. Dicha declaración, que tendrá siempre carácter temporal, llevará implícita la prohibición de instalar nuevos alojamientos turísticos, mientras no se subsanen las deficiencias que la motivaron.

## **Disposiciones transitorias.**

### **1ª.**

No será aplicable el presente Decreto a los expedientes de autorización previa de construcción que se hubiesen iniciado antes de su publicación.

### **2ª.**

Los expedientes de autorización de apertura que se hallaran en trámite con anterioridad a la publicación del presente Decreto, podrán acogerse a lo dispuesto en los artículos 9.º y siguientes del mismo, para ultimar su tramitación.

## **Disposición derogatoria.**

Quedan derogados en el ámbito territorial de las Islas Baleares el Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, el Real Decreto 1077/1977, de 28 de marzo, y la Orden de 24 de octubre de 1977, del Ministerio de Comercio y Turismo.

## **Disposiciones finales.**

### **1ª.**

Queda facultado el Conseller de Turisme del Govern Balear para desarrollar lo dispuesto en este Decreto.

### **2ª.**

Este Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears».

▪ **Decreto 13/1985, de 21 de febrero**

**CONSELLERIA TURISMO**

**BO. Illes Balears 20 marzo 1985, núm. 8;**

**TURISMO. Nuevas medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos**

Por Decreto 89/1983, de 22 de diciembre, el Govern Balear, a propuesta de la Consellería de Turismo, fijaba las normas obligatorias en Medidas de Seguridad y Protección contra Incendios en Establecimientos Turísticos.

Habiendo llegado posteriormente a conocimiento de dicha Consellería la nueva Recomendación de la Comisión de las Comunidades Europeas a este respecto y en aras a una coherente homologación de nuestra Normativa con la que rige en la C. E. E. de donde procede la mayor parte de visitantes de nuestras Islas, tras suspender la obligatoriedad de los plazos previstos antes de su caducidad, mediante el Decreto 166/1984, de 28 de diciembre, se impone ahora fijar las nuevas medidas acordadas y los nuevos plazos en que deberán llevarse a cabo.

Por todo ello, a propuesta del Conseller de Turismo y previa deliberación del Consell de Govern en su reunión del día 21 de febrero de 1985, decreto:

**Artículo 1º.**

1. Todos los establecimientos hoteleros y bloques o conjuntos de apartamentos turísticos de Baleares, de más de 30 habitaciones o unidades de alojamiento, deben cumplir las siguientes normas:

a) Disponer de alumbrado de emergencia, de conformidad con lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en la Norma Básica NBE-CPI-82 y su Anexo A-2.

b) Disponer de señalización luminosa y fácilmente visible de las posibles vías de evacuación, de conformidad con lo dispuesto en las normas antes mencionadas.

c) Fijar en la entrada de las salas de uso común, la indicación del número máximo de personas admisibles.

d) Disponer de un Manual de Instrucciones para el personal que contenga un Plan de emergencia para el establecimiento en caso de incendio, el cual deberá contener como mínimo las acciones a realizar por el personal de cada departamento, los sistemas de aviso a la dirección y al servicio de extinción de incendios, así como la participación del propio personal en el plan.

- e) Fijar en cada planta del establecimiento, en lugar muy visible, un plano de la citada planta donde figuren la situación de los medios de alarma y dispositivos de extinción. En el mismo plano, se marcará el lugar en donde estará expuesto, con la indicación de «usted se encuentra aquí», en castellano, inglés, alemán y francés.
- f) Fijar detrás de la puerta de cada habitación o apartamento o cerca de ella, el plano a escala reducida a que se refiere el apartado anterior.
- g) Fijar detrás de la puerta de cada habitación o apartamento o cerca de ella, las instrucciones para los clientes en caso de incendio, redactadas como mínimo en castellano, inglés, alemán y francés.
- h) Disponer de un sistema de alarma acústica audible en todo el establecimiento y que únicamente pueda ser accionado desde la recepción.
- i) Disponer de un sistema de pulsadores con comunicación directa con recepción para alertar en caso de incendio y que pueda ser utilizado por los clientes y por el personal de servicio desde cualquier área del establecimiento.
- j) Fijar rótulos o carteles indicando la prohibición de fumar en los lugares donde constituya peligro de incendio.

2. Los alojamientos hoteleros, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, con capacidad no superior a las 30 habitaciones o unidades de alojamientos, únicamente estarán obligadas a cumplir las medidas establecidas en los apartados a), e), f) y g).

3. Tanto para interpretar las presentes medidas como completarlas en todo lo que sea conveniente, se estará a lo que disponen los artículos siguientes del presente Decreto.

#### **Art. 2º.**

Con fecha máxima de 31 de diciembre de 1985, en los establecimientos hoteleros y bloques de Apartamentos turísticos de más de una planta y más de 30 habitaciones o unidades de alojamiento, a fin de evitar en caso de incendio la difusión del mismo, así como del humo de una planta a otra, las escaleras correspondientes deberán estar debidamente compartimentadas con materiales resistentes al fuego según la NBE-CPI-82 en todo lo posible, que como norma general serán como mínimo RF.30. Las puertas se instalarán de manera que regresen por sí solas a la posición de cerradas.

En cualquier caso, todos los establecimientos hoteleros de más de una planta y más de 30 habitaciones o unidades de alojamiento, en la misma fecha indicada en el párrafo anterior, deberán disponer de una segunda escalera para ser utilizada en caso de emergencia. Dichas escaleras deberán adaptarse en lo posible a lo preceptuado en la NBE-CPI-82.

Igualmente en concordancia con lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, deberán preverse vías de evacuación en las zonas de trabajo y estancia del personal.

**Art. 3º.**

1. El alumbrado de emergencia y la señalización luminosa a la que se refiere la presente Norma, deberán ajustarse a las prescripciones que establecen el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, especialmente en la instrucción M.I.B.T.025 y la Norma Básica NBE-CPI-82. Aun cuando, la antes mencionada instrucción únicamente exige alumbrado de emergencia en locales donde pueden reunirse 300 o más personas, todo alojamiento hotelero y apartamento turístico deberán equiparse con el citado alumbrado, incluidos los locales de uso restringido para los trabajadores cuando sea necesario para la evacuación

2. El sistema de señalización y alumbrado de un establecimiento deberá permitir la evacuación de todos los clientes y empleados sin vacilaciones o desorientaciones, ni dificultades por falta de luz, tanto de día como de noche, y tanto con suministro normal de electricidad como en situación de falta de ésta. En consecuencia, únicamente será imprescindible el alumbrado especial de señalización con el rótulo adherido al difusor en aquellas salas en que sea necesario dejarlas a oscuras en alguna ocasión. En los otros casos, pueden iluminarse con puntos de luz situados encima de los carteles de forma que garanticen su correcta visión. Por otra parte, los medios de señalización han de ser fácilmente inteligibles para todo el mundo, recomendándose el pictograma en lugar del cartel escrito y siempre de acuerdo con lo dispuesto por las Normas UNE 1-089, 1-090, 1-115, 23 o 33 y 81-501. Los medios de alarma, extinción y los cuadros eléctricos deberán estar perfectamente iluminados y señalizados.

3. El nivel de iluminación de emergencia deberá llegar como mínimo a 5 lux de intensidad media.

4. Si el sistema de iluminación de emergencia se basa en aparatos autónomos, a partir del 31 de diciembre de 1985, los acumuladores eléctricos deberán ser del tipo de los que no sufren pérdida de capacidad de recargo, aun cuando queden completamente descargados durante unas horas. Para garantizar dicha obligación, los establecimientos utilizarán baterías de cadmio níquel u otro sistema equivalente de fiabilidad. Por otra parte, excepto en las cabinas de ascensores y recintos muy pequeños, los aparatos de iluminación de emergencia no podrán tener un nivel luminoso inferior a 30 lumens útiles, entendiendo por lumen útil el fluido luminoso nominal en aparato completo.

**Art. 4º.**

El número máximo de personas admisibles en las salas de uso común vendrá determinado por la cifra menor que resulte de los cálculos siguientes:

- a) Metros cuadrados de la sala.
- b) Suma de las anchuras de las diferentes puertas de salida en centímetros, dividida por sesenta y multiplicado por cien, con una anchura mínima por puerta de ochenta centímetros. Dichas puertas deberán abrirse obligatoriamente en el sentido de la evacuación.

La dirección del establecimiento será responsable en cualquier caso de la observancia de dicho límite.

**Art. 5º.**

Los dispositivos acústicos de alarma audibles en la totalidad del establecimiento y que únicamente se pueden accionar desde la recepción sólo se utilizarán para ordenar la evacuación total. Estos dispositivos y los sistemas de aviso a recepción en caso de alarma han de poder funcionar en situación de falta de fluido eléctrico. Es recomendable que el sistema de alarma acústico se acompañe de instrucciones y recomendaciones dictadas a través de un sistema de megafonía.

**Art. 6º.**

El manual para el personal puede constar de dos partes: una de carácter general, que puede ser común a todos los alojamientos, y la segunda, denominada Plan de Emergencia que deberá ser estudiada caso por caso, y adaptarse estrictamente a las características de cada establecimiento. Dado que estas características pueden variar en el transcurso del tiempo, el Plan de emergencia será revisado cuando proceda por reformas o ampliaciones, a solicitud de la Dirección del Establecimiento o a requerimiento de la Conselleria de Turismo a fin de ajustarlo al real funcionamiento del establecimiento. Respecto a la parte de carácter general, todas las revisiones que se hagan serán supervisadas por la Conselleria de Turismo antes de ser distribuidas entre los establecimientos de Baleares. Sin este requisito no podrán incorporarse al citado manual.

**Art. 7º.**

Es de aplicación general el sellado de las canalizaciones utilizadas para las instalaciones de fontanería, sanitarios, etc. y puede hacerse por medio de la obturación con materiales ligeros que eviten fundamentalmente la transmisión de humos y gases entre las distintas plantas del edificio.

Los registros de patinillos y similares situados en pasillos, habitaciones, etc. serán estancos al humo y resistentes al fuego treinta minutos (L F-30). Los huecos de ventilación o patinillos estarán protegidos como mínimo por una rejilla parallamas u otro sistema similar.

En el caso de que la realización de estos sellados a que se refiere el primer párrafo de este artículo no sea posible por coincidir con los conductos de ventilación o aire acondicionado se deberá conseguir al menos la estanqueidad y resistencia al fuego de 30 minutos de los registros de acceso y compartimentación por sectores, lo que se hace extensivo a los entretechos.

**Art. 8º.**

La sustitución, reposición o nueva instalación de moquetas, revestimientos murales y cortinajes existentes en los espacios de uso común, se realizará con materiales de las clases previstas en la NBE-CPI-82 y sus anexos.

**Art. 9º.**

Será especial responsabilidad de la dirección del establecimiento que el personal del servicio conozca el Manual a que se refiere el artículo 1.º.d) del presente Decreto, así como que esté entrenado para hacer frente a sus misiones en caso de emergencia; que los itinerarios de evacuación se encuentran en todo momento sin obstáculos, las puertas de comunicación entre plantas, cerradas; y el alumbrado de señalización en funcionamiento, que los aparatos de transmisión y extinción y los paneles de señalización permanezcan visibles y que el alumbrado de emergencia y los sistemas de detección, alarma y extinción estén en condiciones normales de funcionamiento. Asimismo, deberá asegurarse en caso de incendio la paralización inmediata de las instalaciones de aire acondicionado y ventilación forzada.

**Art. 10.**

En la construcción de nuevos alojamientos hoteleros o de apartamentos turísticos o en la ampliación o cambio de uso de los existentes se cumplirá, además de lo preceptuado en el presente Decreto, la Norma Básica de Edificación titulada "Condiciones de protección contra incendios" NBE-CPI-82.

**Art. 11.**

Los extintores de obligada instalación en toda clase de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, se adaptarán en forma y cantidad a lo que dispone la antes mencionada Norma Básica de Edificación y el Anexo A-2 correspondiente.

**Art. 12.**

A partir de la entrada en vigor de este Decreto, todos los alojamientos hoteleros y bloques o conjuntos de apartamentos turísticos, podrán presentar ante la Consellería de Turismo el proyecto que, suscrito por Técnico competente y debidamente visado, contemple todo lo establecido en el presente Decreto, acompañado de la instancia que figura como Anexo 1.

Con fecha 31 de diciembre de 1985, deberán estar finalizadas la totalidad de las obras e instalaciones que indica el presente Decreto, presentando a tal efecto certificado de final de obras suscrito por el Técnico Director de la misma y debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente, acompañando la solicitud de Petición de Certificación que figura como Anexo 2 y sustituye al "Anexo que se cita" en el Decreto 89/1983 (citado).

**Art. 13.**

A las empresas que no cumplan con lo preceptuado en el artículo anterior, se les incoará el correspondiente expediente y podrán ser consecuentemente sancionadas con arreglo a la legislación vigente.

**Art. 14.**

1. Todas aquellas situaciones que puedan ser consideradas como excepcionales, a efectos de poder eximir del cumplimiento de alguna o algunas de las exigencias establecidas, deberán justificarse exhaustivamente en el proyecto y en todo caso con propuesta de medidas compensatorias. La condición de excepcionalidad y la aprobación de dichas medidas quedan supeditadas a su aceptación por el Conseller de Turismo.

2. A efectos de normalización y facilidad en su interpretación, los proyectos deberán estar redactados con arreglo a la norma UNE 23-032-83.

3. Deben considerarse de aplicación aquellas normas de prevención de incendios que publicadas por disposiciones de igual o superior rango que la NBE-CPI-82 y sus anexos, sustituyan a ésta, la amplíen o modifiquen y estén en vigor en el momento de la presentación del proyecto.

**Disposiciones finales.**

**1ª.**

Quedan derogados los Decretos 89/1983, de 22 de diciembre y el Decreto 166/ 1984, de 28 de diciembre.

**2ª.**

Queda facultado el Conseller de Turismo del Gobierno de la Comunidad Autónoma para dictar cuantas disposiciones requiera la aplicación de lo dispuesto en el presente Decreto.

**3ª.**

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears».

## **Canarias**

### **Consejería de Turismo**

Plz. de los Derechos Humanos, nº 22

Edf. Usos Múltiples I, Planta 6ª

35071 - Las Palmas de Gran Canaria

Tel. 928 30 60 00 / 01

Fax 928 30 67 66

<http://www.gobcan.es/turismo/>

## CANARIAS

- **DECRETO 272/1997, DE 27 DE NOVIEMBRE, regula los alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido.**  
BO. Canarias 15 diciembre 1997, núm. 161
  
- **DECRETO 305/1996, de 23 de diciembre, sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos.**  
Boletín Oficial de Canarias 1 enero 1997, núm. 1.
  
- **DECRETO 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.**  
Boletín Oficial de Canarias 3 abril 1989, núm. 46.
  
- **ORDEN de 29 de mayo de 1989, por la que se desarrolla la Disposición Transitoria Segunda, apartado dos, del Decreto 23189, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos.**  
Boletín Oficial de Canarias 9 junio 1989, núm. 78.

# **DECRETO 272/1997, DE 27 DE NOVIEMBRE, regula los alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido.**

## **CAPITULO I**

### **Disposiciones generales**

#### Artículo 1.

Es objeto del presente Reglamento la regulación de la actividad alojativa que se describe en el artículo siguiente, las formas de publicidad y de captación de clientes, así como el régimen jurídico de su explotación turística.

#### Artículo 2.

A los efectos de este Reglamento, se entiende por servicio de alojamientos turísticos en régimen de uso a tiempo compartido; la actividad turística alojativa que, por cualquiera de los medios permitidos por el ordenamiento jurídico, faculte la utilización sucesiva de un mismo alojamiento por personas que lo comparten por períodos de tiempo iguales o superiores a una semana.

#### Artículo 4.

Los inmuebles o conjuntos de inmuebles que se destinen a la actividad alojativa turística descrita, deberán disponer de, al menos, diez unidades alojativas y habrán de cumplir los requisitos mínimos exigidos en sus respectivas reglamentaciones, para los establecimientos hoteleros o para los apartamentos turísticos, según sea la tipología de las unidades alojativas que habrá de ser común para la totalidad del inmueble o conjunto de inmuebles.

## **CAPITULO II**

### **Tramitación y autorizaciones**

#### Artículo 5.

Con anterioridad al inicio de las actividades, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Hallarse inscrito en el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos.
- b) Disponer de la autorización previa al ejercicio de la actividad turística, prevista en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril.
- c) Disponer de las licencias de edificación y primera ocupación.

d) Obtener la autorización de apertura y clasificación del establecimiento.

#### Artículo 6.

1. Con la solicitud de apertura y clasificación de los establecimientos de alojamiento en régimen de uso a tiempo compartido se presentarán ante la Administración competente, además de los documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos expresados en el artículo anterior, los siguientes:

a) Documento acreditativo de la personalidad física o jurídica del solicitante, o en su caso de la representación en cuyo nombre actúe.

b) El título jurídico a que se refiere el artículo 17 del presente Reglamento.

c) Proyecto técnico firmado por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que deberá figurar Plano de conjunto a escala 1:500.

d) Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo anterior.

e) Certificado municipal acreditativo de que en el lugar donde está emplazado el inmueble se presta el servicio de recogida de basuras o en su defecto, declaración del titular de hacerse cargo de la recogida.

f) Documentación acreditativa de haberse tenido en cuenta las condiciones establecidas por la normativa sobre prevención de incendios.

g) Certificado que acredite la puesta en servicio de las instalaciones de electricidad, agua, gas, frío, recipientes a presión, aparatos elevadores, etc., expedido por el organismo competente en materia de industria.

h) Relación de unidades alojativas.

i) Estatutos y normas de funcionamiento interno de quienes ostenten la facultad de uso a tiempo compartido. En dichos estatutos y normas deberá constar la obligación de llevar de modo actualizado una relación de quienes posean aquella facultad.

2. Las modificaciones de los datos que consten en la documentación relacionada en el número anterior deberán ser comunicadas a la Administración ante la que fue presentada la misma.

#### Artículo 7.

1. Una vez aportada toda la documentación exigible, examinada por los órganos competentes y comprobada la concurrencia efectiva de los

extremos contenidos en la misma, se evacuará informe técnico con propuesta de clasificación.

2. La Administración competente dictará resolución sobre la autorización de apertura y clasificación en plazo no superior a dos meses desde la fecha de solicitud. Transcurrido este plazo sin haberse dictado resolución sobre la petición formulada, ésta se entenderá estimada, siempre que se haya presentado acompañada de la documentación exigida.

3. El ejercicio clandestino de esta actividad de alojamiento dará lugar a la responsabilidad que pudiera corresponder de conformidad con la legislación vigente sobre la materia.

### **CAPITULO III**

#### **Clasificación y distintivo**

Artículo 8.

La clasificación de los alojamientos regulados en el presente Decreto y sus servicios turísticos serán los propios de la modalidad hotelera o de apartamento turístico, según la tipología que se adopte. En todo lo no previsto sobre clasificación en esta reglamentación será de aplicación lo dispuesto para la modalidad hotelera o de apartamento turístico según corresponda.

Artículo 9.

1. En el exterior, junto a la entrada principal del establecimiento y en sitio muy visible, será obligatoria la exhibición de una placa-distintivo en la que figuren la modalidad y categoría asignadas.

2. Las características y dimensiones de dicha placa serán determinadas por Orden departamental.

### **CAPITULO IV**

#### **Publicidad y captación de clientes**

Artículo 10.

1. La publicidad llevada a cabo en este tipo de actividad turística no podrá suponer el empleo de sistemas agresivos, ni la utilización de métodos dirigidos a la captación de clientes que perturben la tranquilidad y libertad de los destinatarios de la misma.

2. Se consideran sistemas agresivos aquellos que, utilizando cualquier medio, impliquen faltar al respeto, ofensa o provocación y, en general, restrinjan la libertad personal.

3. A los efectos expresados y siempre que generen una sensación de acoso, se consideran sistemas agresivos:

a) La actuación en grupo.

b) La utilización de bicicletas, motocicletas o automóviles.

Artículo 11.

1. En el material publicitario empleado deberá hacerse mención expresa al derecho de resolver el contrato que se celebre, durante un plazo que, en ningún caso, será inferior a diez días naturales a partir de su firma.

2. Asimismo, en los folletos publicitarios deberá constar la frase «Información para la adquisición de alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido».

3. También se hará indicación sobre la puesta a disposición del destinatario de la documentación que contenga, además de una descripción general del inmueble, la siguiente información:

a) Identidad y domicilio de las partes, con indicación precisa de la condición jurídica del vendedor en el momento de la celebración del contrato, así como la identidad y domicilio del propietario.

b) Principios con arreglo a los cuales se organizarán el mantenimiento y su correspondiente servicio, así como la administración y gestión del inmueble.

c) Precio que deberá pagar el adquirente por el ejercicio de la facultad objeto del contrato, con estimación del importe a abonar por la utilización de instalaciones y servicios comunes, así como de los gastos derivados de la ocupación, con reseña de los gastos legales y de administración.

d) Información sobre el derecho de resolución del contrato e identificación de la persona a la que debe comunicarse y modo de hacerlo, con indicación precisa de los gastos que debería abonar la persona que resolviese el contrato.

e) Servicios comunes (alumbrado, suministro de agua, mantenimiento, recogida de basuras, etc.) de los que puede o podrá disfrutar el usuario y condiciones para tal disfrute.

f) Instalaciones comunes (piscina, sauna, deportivas, etc.) a las que puede o podría tener acceso y condiciones del mismo.

g) Indicación precisa del período durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y fecha a partir de la cual podrá ejercitarse tal derecho.

h) Posibilidad de participación en un sistema de intercambio, así como su posible coste.

i) Indicación de que no se exigirá desembolso, gasto u obligación alguna distintos de los mencionados en el contrato, estatutos o reglamentos internos.

j) Si se tratara de un inmueble en construcción: fase en la que se encuentra con estimación del plazo para finalización de las obras y garantías de terminación del proyecto.

#### Artículo 12.

Un ejemplar del material publicitario será depositado, por aquel por cuya cuenta se edite, ante la Administración turística competente que velará por su correcta adecuación al contenido de este Reglamento y por la corrección de la información, evitando situaciones equívocas o engañosas, o que contenga cualquier forma de sugestión que haga inferir una mayor calidad en el servicio de la que es real.

#### Artículo 13.

El incumplimiento de lo establecido sobre régimen de publicidad y captación de clientes tiene la consideración de infracción turística en los términos previstos en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

#### Artículo 14.

Sin perjuicio de las normas que sobre regulación, control y, en su caso, sancionadoras, establezcan los Ayuntamientos en el ámbito de su autonomía, referidas a la actividad de captación de clientes en la presente modalidad de oferta turística, dicha actividad estará sujeta a las siguientes determinaciones:

a) El personal dedicado a la captación de clientes en la vía pública, o lugares o establecimientos públicos, será perfectamente identificable por las personas, tanto por su vestimenta como por el uso visible de un distintivo o documento identificativo en el que figurarán, además de los datos personales del interesado, tales como nombre, Documento Nacional de Identidad, tarjeta de residencia o documento que los sustituya, la identificación de la empresa para la cual preste sus servicios.

b) En su labor de información sólo podrán utilizar y proporcionar los medios publicitarios recogidos en el presente Reglamento.

c) El personal a que se refiere este artículo no podrá actuar en grupo, entendiéndose como tal el formado por dos o más personas.

d) La labor de captación se llevará a cabo en los espacios públicos expresamente acotados sin que en ningún caso pueda realizarse en:

-Iglesias y edificios destinados al culto religioso.

-Playas o piscinas públicas.

-Terrazas exteriores de restaurantes, cafeterías y bares, siempre que estén ubicadas en las vías públicas.

-Zonas de acceso a agencias de viajes y edificios destinados a alojamientos turísticos tales como hoteles, apartamentos turísticos, alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido o campings.

Se entiende como zona de acceso aquella comprendida en un radio mínimo de diez metros contados desde la entrada a dichas empresas turísticas. La Corporación municipal podrá fijar la zona de restricción conforme a las características de los inmuebles respetando el mínimo establecido.

Artículo 15.

Las empresas por cuya cuenta se lleven a cabo las funciones descritas en el presente Capítulo, velarán para que el personal que las realice ajuste su actuación a lo prevenido en este Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad en que aquéllas pudieran incurrir de conformidad con lo previsto en el artículo 13.

## **CAPITULO V**

### **Explotación turística**

Artículo 16.

La actividad de la explotación se llevará a cabo por una empresa la cual deberá inscribirse en el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos, sin cuyo cumplimiento no se autorizará el funcionamiento de la actividad.

Artículo 17.

1. La empresa explotadora deberá disponer de un título jurídico que la habilite para la explotación del inmueble, durante al menos tres años y en el que se podrá incluir la delegación de la facultad del cobro de las cuotas anuales de mantenimiento y la forma y modo de llevarla a cabo.

2. En dicho título, que habrá de presentarse ante la Administración turística competente, quedará acreditado que la explotación ha sido pactada con la voluntad mayoritaria de los que disponen de la facultad de utilización de los alojamientos.

3. Igualmente el título deberá contener las condiciones generales correspondientes a los servicios que se compromete a prestar la empresa explotadora entre los que deberán incluirse los referidos a:

- a) Limpieza de los alojamientos.
- b) Cambio de lencería.
- c) Conservación y mantenimiento.
- d) Recogida de basuras.
- e) Caja fuerte general del establecimiento.
- f) Agua potable, fría y caliente, permanente tanto en cocina como en servicios sanitarios.
- g) Gas y/o energía eléctrica.
- h) Utilización de los servicios e instalaciones comunes del establecimiento, tales como jardines, terrazas y salones comunes, con sus equipamientos, parques infantiles, aparcamientos, piscinas y mobiliario propio de las mismas, tales como hamaca, toldos, sillas, columpios, toboganes y similares.

#### Artículo 18.

1. La empresa explotadora responderá del mantenimiento de los edificios, alojamientos y zonas comunes, para lo cual utilizará medios propios o efectuará la contratación con empresa dedicada a tal fin.

2. Responderá de la correcta utilización de las unidades alojativas las cuales deberán estar en condiciones de ser utilizadas por el usuario turístico al que le corresponda.

3. La empresa explotadora será responsable frente al usuario y frente a la Administración, en los términos previstos en la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias, del ejercicio de la facultad de utilización de los alojamientos para que en ningún caso un determinado usuario se encuentre privado del mismo como consecuencia de que, cumpliendo los requisitos exigidos a la hora de formalizar el contrato y al corriente de sus obligaciones, se encuentre ocupado en la fecha a él asignada.

De ocurrir tal circunstancia, el usuario deberá ser alojado en un establecimiento de igual o superior categoría situado en la misma zona, con abono incluso de los gastos que el traslado ocasione y la devolución de la cuota anual de mantenimiento que hubiese satisfecho por la ocupación del alojamiento al que no pueda tener acceso.

## Artículo 19.

1. La empresa explotadora vendrá obligada a constituir y mantener en permanente vigencia una garantía para responder del cumplimiento de las obligaciones económicas que se deriven de la prestación de los servicios.

2. Esta garantía se constituirá a disposición de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y estará afecta a resolución judicial firme. Su importe será de treinta mil (30.000) pesetas por cada unidad alojativa sometida a la actividad, hasta un máximo de diez millones (10.000.000) de pesetas, debiendo reponerse, en caso de ser ejecutada, en el plazo de quince días, hasta cubrir nuevamente la totalidad inicial de la misma.

3. La garantía no podrá ser cancelada durante la tramitación de un expediente de revocación, renuncia o baja de licencia ni hasta que no haya transcurrido un año desde que la resolución del correspondiente expediente sea firme.

4. La garantía podrá prestarse en las siguientes formas:

a) En metálico mediante su depósito en la Tesorería de la Comunidad Autónoma.

b) Por medio de aval prestado por alguno de los Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca autorizados para operar en España.

c) Por contrato de seguro de caución con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución.

d) A través de títulos de emisión pública.

## **CAPITULO VI**

### **Unidad de explotación**

## Artículo 20.

1. La modalidad alojativa regulada en este Decreto, podrá compatibilizarse con la hotelera o de apartamentos turísticos, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que la empresa explotadora sea la misma para ambas modalidades alojativas.

b) Que los edificios o conjunto de edificaciones en que se compatibilicen las modalidades alojativas tengan asignadas categorías equivalentes.

Se entenderán como categorías equivalentes, la plena identidad y uniformidad en sus unidades alojativas, y número de estrellas o llaves según se compatibilice con la modalidad hotelera o con apartamentos turísticos respectivamente.

2. En caso de compatibilidad se podrá optar por una única Recepción para las dos modalidades alojativas.

## **CAPITULO VII**

### **Inscripción en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos**

Artículo 21.

En los términos previstos en el artículo 22 de la Ley de Ordenación del Turismo, será obligatoria la inscripción en el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos, de las siguientes personas o entidades:

a) El que emprenda la actividad turística consistente en la facultad de utilización sucesiva de un mismo alojamiento a personas que lo comparten por períodos de tiempo.

b) La empresa explotadora.

## **CAPITULO VIII**

### **Promoción y fomento**

**Artículo 22.**

En la promoción de la oferta de la actividad turística que se regula, deberán hacerse constar las características del inmueble, las modalidades de servicios y los datos del entorno, lugares de interés, senderos, caminos reales, datos culturales e históricos.

Cualquier promoción deberá tener presente que Canarias es una unidad de destino turístico.

Artículo 23.

Esta oferta alojativa será incluida en los catálogos, directorios, guías y sistemas informáticos de la Administración turística canaria y participará en las promociones que realicen las Administraciones turísticas competentes.

## **CAPITULO IX**

### **Reclamaciones**

Artículo 24.

Tendrán la consideración de Empresas Turísticas, a los efectos de dar cumplimiento a la normativa sobre hojas de reclamaciones de los clientes de establecimientos turísticos y del libro de inspección, las que en el presente Decreto se califican como empresas explotadoras.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera.-Los establecimientos y las diversas fórmulas de tiempo compartido existentes a la entrada en vigor del presente Decreto, que estén dedicados a la actividad alojativa que se regula en el mismo, deberán adecuarse a lo en él dispuesto, en un plazo máximo de dos (2) años a contar desde dicha fecha.

Segunda.-En aquellos inmuebles o conjunto de inmuebles en los que a la entrada en vigor del presente Decreto la actividad de explotación venga siendo realizada por dos o más empresas, únicamente quedará habilitada para dicha actividad la que tuviera a su cargo el mayor número de unidades alojativas, ello sin perjuicio de que puedan continuar funcionando las restantes hasta la extinción de sus respectivos títulos habilitantes con un límite máximo, en cualquier caso, de tres (3) años.

### **DISPOSICION ADICIONAL**

Se añade un párrafo final al artículo 3 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre (LCAN 1986\3088), de ordenación de establecimientos hoteleros, con el siguiente texto:

«No obstante lo dispuesto en los apartados A y B, cuando en un mismo edificio se compatibilice la actividad con la de alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido, las entradas, ascensores y escaleras podrán ser utilizados por los turistas que se alojen en cualquiera de las diversas modalidades de explotación».

## **DECRETO 305/1996, de 23 de diciembre, sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos.**

La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, establece en su artículo 18 número 1 lo siguiente:

“Todo establecimiento abierto al público que desarrolle una actividad turística deberá cumplir, además de la normativa sobre seguridad de sus instalaciones y protección contra incendios, la específica en materia turística”.

“Antes de la concesión de la autorización previa al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas, se procederá por la administración competente a la comprobación de que se reúnen todas esas medidas.”

Igualmente el citado artículo, en su número 7 dispone:

“Los establecimientos turísticos que reglamentariamente se determine, deberán tener capacitado a su personal en la práctica de primeros auxilios, lucha contra incendios y evacuación de personas hacia salidas de emergencia. Tales establecimientos indicarán estas circunstancias en la información impresa sobre sus sistemas de seguridad”.

Por otra parte, el Estatuto de Autonomía de Canarias en su artículo 34, B-5 recoge que la Comunidad Autónoma ejercerá también las competencias en materia de ejecución de la legislación laboral, habiendo sido transferidas, mediante el Real Decreto 1.724/1984, de 18 de julio, las funciones y servicios de los Gabinetes de Seguridad e Higiene en el Trabajo de Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife.

La mejora de las condiciones de prevención y protección contra incendios, en los establecimientos turísticos alojativos radicados en Canarias, debe constituir una acción primordial para garantizar la seguridad de los edificios, bienes y personas alojadas en ellos, y de sus trabajadores, así como para la consecución de una oferta turística en la que entre otros muchos aspectos, figure el concepto de la seguridad, cuestión cada vez más demandada y exigida por las organizaciones turísticas internacionales, razones todas por las que en esta regulación se ha tenido en cuenta la recomendación de la Unión Europea, relativa a la seguridad contra riesgos de incendio en establecimientos turísticos alojativos....

En su virtud, a propuesta conjunta de los Consejeros de Turismo y Transportes y de Empleo y Asuntos Sociales, oído el Consejo Consultivo de Canarias, previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 1996,

DISPONGO:

## **CAPÍTULO I. ÁMBITO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS**

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 18.1 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, los establecimientos turísticos alojativos que reúnan las características previstas en el artículo 2 de este Decreto deberán cumplir las medidas de seguridad y protección contra incendios reguladas en los anexos según su modalidad y capacidad alojativa.

Artículo 2.- Clasificación de los establecimientos.

1. Las edificaciones que se destinen a establecimientos turísticos alojativos se clasificarán en las siguientes categorías:

Categoría I: Edificaciones cuya altura no sobrepase las dos plantas por encima de la planta de acceso y cuyos materiales estructurales y constructivos tengan estabilidad y resistencia al fuego igual o superior a los exigidos en el anexo II de este Decreto, y además, pertenezcan a alguno de los siguientes grupos:

A) Edificaciones que constituyan un conjunto de unidades alojativas cuyo origen de evacuación coincida con un espacio exterior, estableciéndose las subcategorías A1 para las aisladas y A2 para las adosadas.

B) Unidades edificatorias de tipología abierta, es decir, aquellas en las que todas las unidades alojativas comuniquen con una vía de evacuación abierta a un espacio exterior.

**Categoría II: establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos no incluidos en la categoría I o cuya capacidad alojativa sea mayor de 50 plazas, computadas las convertibles, y posean tres o más niveles a partir de la planta de acceso.**

2. Todo conjunto edificatorio destinado al alojamiento turístico, a los efectos de esta norma, es susceptible de dividirse en zonas pertenecientes a distintas categorías, siempre que correspondan a edificaciones aisladas. En el caso de edificaciones adosadas, deberán cumplir con los dos siguientes requisitos:

a) Que estén separadas por elementos compartimentadores con una estabilidad al fuego, al menos igual al correspondiente al de mayor exigencia.

b) Que cumplan los requisitos de evacuación definidos en el anexo I, sin necesidad de compartir las vías de evacuación.

3. Con carácter general, cuando un establecimiento turístico disponga de unidades alojativas encuadradas en dos o más categorías diferentes, serán de aplicación para cada una de ellas las condiciones propias de su categoría.

Artículo 3.- Condiciones técnicas.

**3. Los establecimientos turísticos clasificados en las Categorías II y III deberán adaptar sus edificios e instalaciones contra incendio a las condiciones técnicas establecidas en los anexos de este Decreto. No obstante, los establecimientos existentes podrán acogerse a lo previsto en la Disposición Adicional Quinta al objeto de dar solución alternativa a algunas de las condiciones recogidas en los anexos del presente reglamento en los casos documentalmente justificados.**

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Primera.- A los efectos de este Decreto se entenderá por establecimientos hoteleros y por **apartamentos turísticos**, los establecimientos turísticos alojativos regulados por el Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros (B.O.C. nº 129, de 27 de octubre) y por el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, de Ordenación de Apartamentos Turísticos (B.O.C. nº 46, de 3 de marzo), respectivamente, o normativa que sustituya a la mencionada.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera.- 1. En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los establecimientos alojativos existentes y comprendidos en su ámbito de aplicación deberán proceder a la redacción de proyecto técnico de seguridad y protección contra incendios de acuerdo con lo previsto en este reglamento.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto y, en especial, el Decreto 282/1993, de 22 de octubre, por el que se crea la Comisión Técnica de Seguridad y Protección contra Incendios en establecimientos turísticos alojativos, que se entenderá disuelta a la entrada en vigor de este Decreto.

## **DECRETO 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.**

La Comunidad Autónoma de Canarias asumió, a tenor del artículo 148.1.18 de la Constitución Española y del artículo 29.14 del Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, competencia exclusiva en materia de promoción y de ordenación del turismo en su ámbito territorial, señalando el Estatuto autonómico en el citado artículo 29, final, el alcance de dicha competencia, correspondiéndole a la Comunidad Autónoma, en el ejercicio de aquélla, la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva, todo ello en relación con el artículo 39, que abunda en el ámbito funcional, con el límite espacial del territorio de las Islas Canarias.

El presente Decreto tiene por objeto regular en un marco normativo unitario la ordenación de los alojamientos turísticos comúnmente llamados extrahoteleros, que se refieren al complejo tráfico turístico producido por la oferta de apartamentos, bungalows, vanas y alojamientos similares, así como el de las viviendas turísticas que no tienen la consideración de "apartamentos turísticos", de denominación utilizada por esta disposición en referencia genérica a los distintos tipos de unidades alojativas, tales como apartamentos, bungalows y villas, que constituyen la oferta turística de plazas extrahoteleras.

Es pretensión de esta ordenación, la elevación de la calidad de los servicios y de las instalaciones, con una mayor exigencia en las condiciones mínimas de las categorías de los "apartamentos turísticos", así como el fomento de la explotación de los mismos en las modalidades previstas en la norma, "Bloque, Conjunto y Unión de Conjuntos", de tal manera que funcionen en ofertas totales dentro de un mismo edificio o complejo.

Como parte integrante de la calidad de los servicios a prestar a los turistas que han escogido nuestras islas para su ocio o recreo vocacional se estima fundamental que la oferta se produzca de manera unitaria en un mismo edificio o complejo, evitando situaciones en las que el visitante desconoce la persona a la que se debe dirigir en supuestos de deficiencias en su alojamiento, por cuanto no existe inmediatez con la dirección o gerencia de la explotación con que ha contratado sus servicios. De ahí que se introduzca que la explotación de los establecimientos deba realizarse bajo una unidad de explotación o, en último caso, bajo una explotación unitaria.

Se persigue, fundamentalmente, con ello combatir el intrusismo y la clandestinidad preponderante en esta clase de oferta extrahotelera, contemplando, como rigurosa excepcionalidad, las viviendas turísticas absolutamente aisladas que podrán ser explotadas dentro de los preceptos de esta Ordenación.

También se introduce como innovación la definición de un apartamento, un bungalow o una villa, como tipos de "apartamentos turísticos" más generalizados, dentro de las modalidades y categorías, con la inclusión de una nueva placa-distintivo que además de la vigente para estos alojamientos expresa el citado tipo de los mismos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Turismo y Transportes, y previa deliberación del Gobierno en su reunión del día 15 de febrero de 1989,

**DISPONGO:**

## **TITULO I: APARTAMENTOS TURISTICOS**

### **CAPITULO I: AMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Es objeto de la presente ordenación la regulación de las condiciones técnicas y de servicios que han de reunir los establecimientos denominados genéricamente "apartamentos turísticos", que se encuentren radicados en Canarias, así como el procedimiento de autorización y clasificación de los distintos tipos, modalidades y categorías de estos establecimientos turísticos alojativos.

Artículo 2.- 1. Tendrán la consideración de "apartamentos turísticos" aquellos establecimientos integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas y que presten los servicios consiguientes.

2. A los efectos de la presente Ordenación, se entenderá por habitualidad la práctica común, frecuente y generalizada de facilitar alojamiento con o sin publicidad.

3. La denominación genérica de "apartamentos turísticos" será la utilizada en la presente Ordenación al hacer referencia conjunta a los tres tipos de establecimientos.

Artículo 3.- 1. Se entiende por "apartamento" la unidad alojativa que, integrada en un edificio con entrada común, se componga como mínimo de cocina, salón comedor, uno o más dormitorios y uno o más cuartos de baño, dotadas cada una de las piezas de mobiliario, enseres y equipamiento.

2. Dentro de este tipo, tendrá la consideración de "estudio" la unidad alojativa definida anteriormente en la que la cocina, el dormitorio y el salón comedor formen una misma pieza de uso conjunto.

3. Se entiende por "bungalow" el alojamiento que, con una clasificación de tres o más llaves, disponga además de lo indicado en el párrafo 1 de

este artículo, de entradas independientes para cada una de las unidades alojativas que podrán construirse en forma adosada, contando con zonas ajardinadas de uso privativo para los clientes.

4. Se entiende por "villa" el alojamiento que, clasificado en 4 6 5 llaves, posea entrada independiente para cada unidad alojativa, que estará aislada y rodeada completamente de jardines, sin perjuicio de que dispongan de lo exigido en el párrafo 1 de este artículo.

5. La situación y aspecto de los "apartamentos turísticos" han de corresponder a su categoría y deberán construirse con materiales acordes con aquélla.

Artículo 4.- I. Los "apartamentos turísticos" deberán ser ofrecidos para su explotación en las modalidades de bloque, conjunto o unión de conjuntos.

2. Son "bloques de apartamentos turísticos" aquellos apartamentos, bungalows y villas situados en una misma edificación o complejo, que se exploten en su totalidad bajo una sola unidad empresarial.

3. Son "conjuntos de apartamentos turísticos" aquellos apartamentos, bungalows y villas que constituyen una parte o agregación de unidades alojativas situadas en una misma edificación o complejo que se exploten turísticamente bajo una sola unidad empresarial.

4. La totalidad de los conjuntos de un mismo edificio o complejo constituirán una "unión de conjuntos" que deberán ofertarse de alguna de estas formas:

a) Por una sola unidad empresarial de explotación.

b) Por la explotación unitaria de los conjuntos, conservando cada uno de ellos su propia autonomía de gestión y administración, con una dirección común y manteniendo una responsabilidad solidaria ante sus clientes y ante la Administración turística.

## **CAPITULO II: CLASIFICACION Y AUTORIZACION**

Artículo 5.- Se aplicará a los "apartamentos turísticos" lo establecido en la normativa relativa a los requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos, como fase previa y preceptiva al trámite de clasificación y de autorización de apertura.

Artículo 6.- I. Los establecimientos turísticos regulados en la presente disposición habrán de estar contruidos con sujeción a las Normas Básicas de Edificación vigentes, como condición previa al trámite de clasificación y de autorización.

2. En particular, será requisito inexcusable el cumplimiento de la normativa de prevención de incendios, aplicable en cada caso.

Artículo 7.- Los establecimientos comprendidos en la presente Ordenación, se registrarán por lo preceptuado en el Decreto 1.766/1975, de 20 de junio, sobre características de accesibilidad de viviendas destinadas a minusválidos.

Artículo 8.- Para ejercer la actividad, las empresas explotadoras de los establecimientos turísticos regulados por la presente Ordenación requerirán la preceptiva alta administrativa y, en su momento, se inscribirán en el Registro turístico regional correspondiente.

Artículo 9.- I. Los establecimientos regulados en la presente Ordenación se clasificarán en las siguientes categorías:

a) Los apartamentos, en una, dos, tres, cuatro y cinco llaves. b) Los bungalows, en tres, cuatro y cinco llaves. c) Las villas, en cuatro y cinco llaves.

2. La categoría del establecimiento vendrá determinada en base a los servicios e instalaciones comunes y a los requisitos de las unidades alojativas, conforme a lo previsto en el anexo 1 del presente Decreto.

3. En el supuesto de que los requisitos de la totalidad de las unidades citadas no fuesen comunes entre sí y ello afectase a la clasificación del establecimiento, éste será clasificado en la categoría a la que correspondan las unidades de condiciones inferiores.

Artículo 10.- 1. La clasificación se mantendrá en tanto el establecimiento continúe poseyendo las características y condiciones que sirvieron de base para la misma.

2. Esta podrá ser revisada por el órgano competente a instancia del representante del establecimiento, cuando en el mismo se pretendan realizar reformas que impliquen una modificación del tipo, modalidad o categoría originarios. A tales efectos, se presentará solicitud aportando la documentación prevista en el artículo 13, apartados c), d), e) y el h), en su caso. Asimismo, se adjuntará memoria explicativa de las modificaciones a realizar.

3. La Administración concedente de la clasificación del establecimiento que conociera la existencia de alteraciones en las condiciones y características que dieron lugar a la misma, podrá revisar ésta de oficio, dando audiencia a la empresa explotadora o al responsable de la explotación unitaria, según el supuesto de que se trate.

Artículo 11.- Los cambios y modificaciones que se vayan a producir en la estructura, características o sistemas de explotación de los establecimientos que puedan afectar a su clasificación, deberán ser

comunicados, previa y preceptivamente, a la Administración turística que autorizó la clasificación, regulándose en los supuestos de ampliación y reforma por la normativa vigente relativa a requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

Artículo 12.- 1. El ejercicio clandestino de esta actividad de alojamiento será considerado como intrusismo y dará lugar a responsabilidad administrativa y a las sanciones correspondientes a tenor de la legislación vigente.

2. Las agencias de viajes y tour operadores no podrán contratar con contingentes turísticos ni comercializar los "apartamentos turísticos" no autorizados por la Administración competente, sin incurrir en las infracciones previstas en dicha normativa sancionadora.

3. En los contratos deberá figurar la signatura del alta administrativa turística correspondiente al establecimiento.

4. En el supuesto de establecimientos que se encuentren en trámite de construcción de acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo de la Disposición Transitoria Segunda, deberá adjuntarse al contrato la solicitud de autorización a la que el mismo hace referencia.

Artículo 13.- La solicitud de apertura y de clasificación de los "apartamentos turísticos" se presentará ante el órgano competente de la Administración turística, acompañada de los documentos que se relacionan a continuación, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, permisos o licencias que exijan otros organismos:

a) Documentos acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular o titulares de la explotación, así como el número de inscripción del Registro regional turístico correspondiente.

b) Documentos acreditativos de la existencia de contratos entre el propietario de los "apartamentos turísticos" y la entidad explotadora sobre su cesión para el tráfico turístico, de conformidad con el artículo 14 del presente Decreto, según el modelo del anexo 111.

c) Proyectos o planos a escala 1: 100 señalando la distribución interior de las distintas unidades alojativas, con indicación de las piezas que la componen y expresión de sus respectivas superficies, firmadas por el facultativo y visado por el Colegio de Arquitectos de Canarias.

d) Plano de conjunto a escala 1:500, de las instalaciones de uso general del establecimiento, señalando el destino de las mismas, firmado y visado como el del apartado c).

e) Relación numerada de las unidades alojativas, con expresión de su capacidad individual, así como el tipo de alojamiento, categoría solicitada y modalidad.

f) Documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

g) Documento que acredite el cumplimiento de la normativa vigente sobre prevención de incendios.

h) Identificación del Director o del representante del establecimiento.

i) Cualesquiera otros documentos que apoyen la propuesta de clasificación de los "apartamentos turísticos" en la modalidad y categoría pretendidas.

Artículo 14.- 1. Cuando la explotación de los "apartamentos turísticos" no sea realizada directamente por sus propietarios, las relaciones entre éstos y la empresa explotadora deberán constar en un contrato escrito por el que libremente las partes determinarán sus condiciones. Esta circunstancia deberá ser comunicada preceptivamente a la Administración competente mediante la presentación de un escrito conjunto, según modelo que figura en el anexo III.

2. Cualquier modificación que se introduzca en el contrato referida al número de apartamentos y a su titularidad, deberá, igualmente, ser comunicada a la citada Administración.

Artículo 15.- 1. Una vez recibida la documentación se comprobará la concurrencia efectiva de los extremos contenidos en la misma.

2. El órgano competente de la Administración turística dictará resolución sobre la autorización de apertura que contemplará la clasificación del establecimiento a la vista de los informes evacuados y la documentación presentada.

3. Transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud de apertura y de clasificación sin que por parte de la Administración turística competente se hubiese dictado resolución, se podrá iniciar la explotación turística del establecimiento con la categoría instada, entendiéndose en este supuesto concedida la pertinente autorización de apertura, así como la clasificación, que será provisional, todo ello siempre que los interesados presenten sus peticiones debidamente documentadas y se ajusten al ordenamiento jurídico.

Artículo 16.- El cese en la explotación turística de los alojamientos deberá comunicarse por el titular de la explotación, en el plazo de un mes, al órgano administrativo autorizante del alta o apertura, procediéndose, de inmediato, a tramitar la cancelación en el Registro turístico regional correspondiente.

Artículo 17.- Los cambios de titularidad que se produzcan en la explotación de un establecimiento regulado por este Decreto, habrán de

ser comunicados preceptivamente a la Administración concedente de la autorización de apertura y su tramitación se regirá por lo dispuesto en la normativa territorial aplicable.

Artículo 18.- 1. Los "apartamentos turísticos" contarán con un Director con la titulación exigida en la normativa vigente.

2. La designación será preceptiva para los establecimientos regulados en la presente Ordenación siempre que cuenten con treinta o más unidades alojativas y estén clasificados en tres, cuatro y cinco llaves, así como en los clasificados en una y dos llaves, con cincuenta o más unidades alojativas.

3. En los establecimientos que por el número de unidades alojativas no les fuere exigible contar con Director, será preceptiva la figura de una persona, que actuará como único representante ante la Administración turística, a todos los efectos, quien deberá ser el propietario del establecimiento o titular de la explotación, en su caso, o persona designada por la explotación unitaria de entre los miembros de las distintas empresas explotadoras de los conjuntos integrantes.

4. El nombramiento o cese de los Directores o de los representantes deberán ser comunicados a la Administración turística competente, aplicándose en ambos supuestos lo previsto en la normativa reguladora de Directores de los Establecimientos de Empresas Turísticas.

### **CAPITULO III : DISTINTIVOS Y PUBLICIDAD**

Artículo 19.- I. En el exterior, junto a la entrada principal del establecimiento y en sitio muy visible, será obligatoria la exhibición de una placa-distintivo en la que figure la categoría de los alojamientos.

2. La placa-distintivo consistirá en un rectángulo de metal en el que, sobre fondo de color rojo llama, figurarán, en color oro, las letras AT, así como las llaves que correspondan a la categoría del establecimiento en la forma y dimensiones que figuran en el anexo II.

3. Debajo de la placa-distintivo se colocará otra en la que conste el tipo de las unidades alojativas del establecimiento, la cual consistirá en un rectángulo de metal en el que, sobre fondo color ocre, figurarán las denominaciones: APARTAMENTOS 0 BUNGALOWS 0 VILLAS, en la forma y dimensiones que figuran en el anexo 11.

Artículo 20.- 1. Toda la publicidad y documentación de la empresa deberá expresar el tipo, modalidad, categoría y signatura de autorización del establecimiento, y se realizará sin que, en ningún caso, induzca a confusión.

2. Los establecimientos que lo permitan harán constar en su publicidad la admisión de perros u otros animales domésticos.

## **CAPITULO IV: SERVICIOS, PRECIOS Y FACTURAS**

Artículo 21.- I. En el precio del alojamiento o de la pernoctación estarán siempre comprendidos los siguientes servicios mínimos y suministros:

a) Limpieza. b) Cambio de lencería. c) Conservación y mantenimiento. d) Recogida de basuras. e) Caja fuerte general del establecimiento. f) Agua potable, fría y caliente, permanente, tanto en cocina como en servicios sanitarios. g) Gas y energía eléctrica.

2. El precio comprenderá, asimismo, el uso de los servicios e instalaciones comunes al establecimiento, tales como jardines, terrazas y salones comunes, con sus equipamientos, parques infantiles y aparcamientos al aire libre, así como piscinas y el mobiliario propio de las mismas: hamacas, toldos, sillas, toboganes, columpios y similares.

Artículo 22.- Además de los servicios mínimos y comunes e instalaciones descritos en el artículo anterior, las empresas explotadoras podrán ofrecer a los clientes cuantos servicios complementarios estimen oportunos, haciendo constar visiblemente el precio de dichos servicios si el mismo se encuentra excluido del fijado para los alojamientos.

Artículo 23.- 1. Los precios/día de los alojamientos o pernoctaciones de los "apartamentos turísticos" serán fijados libremente por las empresas explotadoras cualquiera que sea el tipo, modalidad y categoría, si bien, antes de iniciar su aplicación, deberán presentar ante la Administración turística el original de su relación para el sellado de la misma, a los efectos de publicidad.

2. Anualmente, la presentación de precios anteriormente citada deberá ser realizada en el periodo comprendido entre el día 15 de junio y el 15 de octubre, al objeto de dar publicidad a los que hayan de regir desde el día 1 de noviembre al 31 de octubre del año siguiente. No obstante, cuando el titular del establecimiento considere necesario introducir modificaciones en los precios deberá comunicarlo a la Administración turística para que, una vez sellados, entren en vigor.

3. El mismo sistema de presentación y sellado se observará en relación con los precios de los servicios complementarios, no incluidos en el precio del alojamiento.

Artículo 24.- 1. En los establecimientos regulados por la presente Ordenación, deberá figurar un único cartel indicador de los precios, sellado por el órgano administrativo competente, en la Conserjería-Recepción y en cada una de las plantas o en lugares bien visibles, con expresión de los servicios incluidos, así como de los servicios complementarios.

2. En la modalidad de Unión de Conjuntos, cuando los precios a aplicar por las distintas empresas explotadoras no sean coincidentes, se indicarán en el cartel aquéllos que cada una de ellas apliquen a las diferentes clases de unidades alojativas.

3. El precio de los servicios complementarios, además, estará expuesto al cliente en los lugares donde aquéllos sean prestados.

Artículo 25.- 1. Sin perjuicio de las disposiciones vigentes a efectos fiscales, el cobro de los servicios se efectuará mediante factura que habrá de contener los siguientes datos en el original y copias:

a) Número y, en su caso, serie. b) Nombre, dirección, categoría y signature de autorización del establecimiento. c) Nombre del cliente y número del alojamiento ocupado por el mismo. d) Descripción e importe de los servicios utilizados por el cliente y su fecha, designados nominalmente o mediante clave. En este caso, el mismo impreso de la factura explicará las claves utilizadas. e) Importe total de la factura, con indicación de los impuestos y si los mismos se hallan incluidos o no en el precio.

f) Lugar y fecha de emisión.

2. Cuando la contratación se realice con tour operadores, la facturación de los servicios comprendidos en el artículo 21, podrá efectuarse directamente con el mismo.

Artículo 26.- 1. Los clientes tienen la obligación de satisfacer el importe de los servicios facturados, en el tiempo y lugar convenidos. A falta de pacto se entenderá que el pago habrá de efectuarse en el mismo establecimiento y en el momento en que les fuese presentada al cobro la factura.

2. La factura podrá formalizarse por el precio del alojamiento y por servicios complementarios, separadamente a criterio de la empresa. A la factura de servicios complementarios deberá adjuntarse los comprobantes correspondientes que acrediten la utilización del servicio por el cliente.

3. La factura por el precio del alojamiento podrá reflejar el total únicamente siempre que en la misma consten el número de pernoctaciones del cliente y el precio de aquéllas por día.

4. Los servicios complementarios se facturarán diariamente y por su concepto correspondiente.

## CAPITULO V: RESERVAS, FIANZAS Y RECLAMACIONES

Artículo 27.- I. Las reservas de alojamientos deberán ser contestadas por cualquier sistema que permita su constancia en un plazo máximo de 10 días.

2. En toda aceptación de reserva se hará constar, al menos:

a) Nombre y signatura del establecimiento. b) Nombre del cliente. c) Fecha de su llegada y salida. d) Servicios contratados. e) Precios de los servicios contratados, indicando si lo son por persona o por unidad de alojamiento.

3. En las aceptaciones de reserva con precio previamente estipulado se indicará "concertado"-.

Artículo 28- I. Los establecimientos podrán exigir a los clientes una cantidad anticipada en concepto de señal por las reservas del alojamiento que realicen. Esta cantidad no podrá exceder del 50% del precio estipulado por el total de la estancia prevista.

2. En las reservas efectuadas por agencias que no cuenten con contrato de cupo, así como las solicitadas directamente por clientes, se podrá exigir el 100% del importe de la estancia prevista.

3. En el supuesto de que por fuerza mayor la totalidad de la estancia no fuese agotada, el cliente tendrá derecho a que le sea devuelta la parte proporcional de la cantidad anticipada.

Artículo 29.- 1. En los casos de anulación de reservas individuales y salvo pacto en contrario, la empresa deberá reintegrar al cliente la suma recibida como señal, pudiendo retener en concepto de indemnización:

a) El 5% de dicha señal cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de quince días al fijado para ocupar el alojamiento. b) El 50% cuando se realice con una antelación entre siete y quince días. c) El 75% cuando la anulación se efectúe entre seis y cuatro días de antelación. d) El 100% cuando la anulación se efectúe con tres · cuatro días de antelación.

2. En caso de grupo, si la anulación se efectúa dentro de los veintiún días anteriores a la llegada de aquéllos, la cantidad recibida en concepto de señal quedará a disposición del establecimiento; si se produjese con una antelación comprendida entre veintidós y treinta días anteriores a la llegada de los clientes el cincuenta por ciento; si se efectúa con posterioridad a los treinta y un días quedará a disposición del establecimiento el veinticinco por ciento.

Artículo 30.- Cesará la obligación de mantener la reserva, con pérdida de señal, cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las doce horas

del día siguiente al fijado para ello, salvo que, dentro de dicho plazo, el cliente confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir exceda de la cuantía de la señal.

Artículo 31.- 1. Para responder a la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres, imputables a los clientes, así como del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato, las empresas podrán exigir un depósito o fianza en el momento de ocupar el alojamiento de una cantidad no superior al 20% del importe total del precio pactado.

2. Al término del contrato y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza será reintegrada al cliente, previas las deducciones que procedan, en su caso.

Artículo 32.- Los establecimientos habrán de tener a disposición del cliente las Hojas de Reclamaciones que serán facilitadas por la Administración turística competente, regulándose por la normativa territorial vigente.

## **CAPITULO VI: OCUPACION, CAPACIDAD Y CUSTODIA DE DINERO**

Artículo 33.- Será requisito indispensable para poder ocupar el alojamiento, la previa inscripción de los clientes, con exhibición de documentos acreditativos de su identidad. En la inscripción se hará constar nombre y apellidos del cliente y la fecha de entrada y salida.

Artículo 34.- El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las diecisiete horas del primer día del periodo contratado y terminará a las doce horas del día señalado como fecha de salida.

Artículo 35.- 1. Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las empresas y los clientes, éstos deberán desocupar los alojamientos.

2. Las empresas podrán establecer en los contratos el derecho a percibir, en concepto de indemnización, una suma equivalente al triple del precio que corresponda a los días que excedan de aquél en que debió desalojar la unidad alojativa.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior y de cuantas acciones pueda ejercitar, la empresa cesará en la prestación de los servicios que, por término del contrato, no esté obligada a mantener.

Artículo 36.- 1. La capacidad real de los "apartamentos turísticos" vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por

el de camas convertibles o sofás-camas colocados en otras piezas de la unidad alojativa.

2. El número de camas convertibles no podrá exceder del 50% de las instaladas en los dormitorios.

3. No se podrán instalar en las unidades alojativas camas supletorias ni sofás-camas que excedan de la capacidad real declarada a tenor de lo previsto en el párrafo primero.

4. La colocación de cunas para niños menores de dos años será obligatoria y gratuita.

Artículo 37.- I. Todos los establecimientos contarán con servicios gratuitos de custodia de dinero, alhajas y objetos de valor mediante una caja fuerte general, con expedición de recibo en el que se especificará el contenido de la entrega, firmado por la empresa y el cliente.

2. Además, en los establecimientos de cuatro y cinco llaves existirán cajas fuertes individuales. Este servicio podrá ser remunerado cuando así lo exija el establecimiento.

## **TITULO III: VIVIENDAS TURISTICAS**

### **CAPITULO UNICO: AMBITO Y ORDENACION**

Artículo 38.- En el ámbito territorial de Canarias no tendrán la consideración de "apartamentos turísticos", sino de "viviendas turísticas", la unidad de alojamiento, completamente aislada, que se ofrezca en explotación turística.

Artículo 39.- Las viviendas turísticas deberán contar con mobiliario, equipamiento y enseres acorde con lo exigido en la presente Ordenación, que garantice calidad en los servicios ofrecidos al usuario.

Artículo 40.- 1. Las viviendas turísticas para su apertura y funcionamiento estarán obligadas a solicitar de la Administración turística competente la preceptiva autorización, acompañada de notificación relativa al precio del alojamiento y Memoria extractada de los servicios ofrecidos, si los hubiera.

2. Se adjuntará también documentación acreditativa de la titularidad de la explotación.

3. En el supuesto de que la explotación recayera en persona distinta al propietario se hará constar, siendo de aplicación el artículo 14 de este Decreto.

Artículo 41.- 1. El órgano competente, ante la solicitud de apertura, expedirá, en su caso, una autorización sin otorgamiento de categoría alguna.

2. Será de aplicación el plazo previsto en el artículo

15 del presente Decreto para supuestos de silencio administrativo positivo.

Artículo 42.- Los explotadores de las viviendas turísticas están obligados, en materia de precios, a lo dispuesto en el artículo 23 de este Decreto.

Artículo 43.- La explotación de las viviendas turísticas sin la autorización preceptiva tendrá la consideración de clandestina.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Primera.- Por Orden de la Consejería de Turismo y Transportes se podrá eximir con carácter excepcional de alguna de las condiciones y requisitos exigidos como mínimos a los "apartamentos turísticos", cuando así lo aconsejen razones climatológicas, las características del inmueble y su entorno, la capacidad alojativa y cantidad y calidad de los servicios complementarios.

Segunda.- Los "apartamentos turísticos" situados en zonas consolidadas urbanas, cascos históricos, etc., podrán ser eximidos de la obligatoriedad de disponer de jardines, piscinas, solarium e instalaciones deportivas.

Tercera.- En base a especializaciones en el servicio, ubicación, formas de explotación y otras singularidades, la Consejería de Turismo y Transportes queda facultada para desarrollar por Orden distintas clases de "11 apartamentos turísticos especializados" que habrán de ser clasificados dentro de alguno de los tipos, modalidades y categorías que figuran en el presente Decreto.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera.- El presente Decreto será de aplicación a todos los "apartamentos turísticos" salvo aquellas disposiciones relativas a obras o instalaciones exceptuadas en la Transitoria Segunda.

Se establece el plazo de un año, contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para que los "apartamentos turísticos" que se encuentren en explotación se adecuen a lo dispuesto en esta Ordenación.

Segunda.- 1. Para la clasificación de los "apartamentos turísticos" que a la entrada en vigor del presente Decreto se encuentren en explotación o en trámite de construcción o apertura, no serán de aplicación las disposiciones del mismo que impliquen obras o instalaciones distintas a las previstas en la normativa anterior ni tampoco las que hacen referencia a las dimensiones de las camas.

2. Se entenderá que se encuentran en trámite de construcción, en relación con el párrafo anterior, aquellos expedientes relativos a "apartamentos turísticos" que hayan presentado ante la Consejería de Turismo y Transportes la solicitud de autorización del proyecto básico de construcción relativa a las exigencias de requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos regulada por la normativa vigente.

Tercera.- Los "apartamentos turísticos" a los que se refiere la disposición precedente podrán realizar las adaptaciones precisas en concordancia con las prescripciones del presente Decreto dentro de un plazo de cinco años, a los efectos de lo establecido en la Transitoria siguiente.

Cuarta.- Por Orden de la Consejería de Turismo y Transportes, dentro del plazo indicado anteriormente, se regularán las subvenciones, créditos o beneficios a los que se podrán acoger los establecimientos comprendidos en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera teniendo, asimismo, acceso prioritario a las antedichas medidas de fomento, así como al informe favorable de la Consejería de Turismo y Transportes en las solicitudes crediticias dirigidas a la Administración Central del Estado.

## **DISPOSICIONES FINALES**

Primera.- Se faculta a la Consejería de Turismo y Transportes para dictar las normas pertinentes en desarrollo de lo dispuesto en el presente Decreto.

Segunda.- No serán de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias las normas de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ordenación.

Tercera.- Este Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Santa Cruz de Tenerife, a 15 de febrero de 1989.

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO,  
Lorenzo Olarte Cullen.

EL CONSEJERO DE TURISMO Y TRANSPORTES,  
Blas Rosales Henríquez.

**ORDEN de 29 de mayo de 1989, por la que se desarrolla la Disposición Transitoria Segunda, apartado dos, del Decreto 23189, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos.**

El Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos, establece en su Disposición Transitoria Segunda que se entenderá que se encuentran, en trámites de construcción, aquellos expedientes relativos a "Apartamentos Turísticos" que hayan presentado, ante la Consejería de Turismo y Transportes, la solicitud de autorización del proyecto básico de construcción relativo a las exigencias de requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos regulada por la normativa vigente.

En uso de la facultad que me confiere la Disposición Final Primera del citado Decreto 23/89, de 15 de febrero, se estima necesario establecer, por medio de la presente Orden, un plazo de 45 días para que los titulares de los expedientes, que se encuentren en trámite de construcción, puedan acreditar ante la Conserjería de Turismo y Transportes el cumplimiento de los requisitos de infraestructura a que alude la Disposición Transitoria objeto de desarrollo en la presente Orden. En su virtud,

**DISPONGO:**

Artículo único.- Se establece un plazo de cuarenta y cinco días hábiles para que los titulares de aquellos expedientes que se encuentren en trámite de construcción, según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, presenten, ante la Consejería de Turismo y Transportes, el Proyecto Básico de Construcción relativo a las exigencias de requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos regulados por la normativa vigente.

**DISPOSICION FINAL**

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de mayo de 1989.

EL CONSEJERO DE TURISMO Y TRANSPORTES,

Blas Rosales Henríquez.

## **Cantabria**

### **Consejería de Cultura, Turismo y Deporte**

Pasaje de Peña, 2. 1ª Planta

39008 - Santander

Tel. 942 20 74 58 / 9

Fax 942 21 76 66

[http://www.gobcantabria.es/portal/page?\\_pageid=33,38582&\\_dad=interportal&\\_schema=INTERPORTAL](http://www.gobcantabria.es/portal/page?_pageid=33,38582&_dad=interportal&_schema=INTERPORTAL)

## CANTABRIA

- **ORDEN MINISTERIAL DE 17 DE ENERO DE 1.967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico.**

B.O. del E. núm. 24, de 28 de enero de 1967

No posee normativa propia. La ordenación se rige por la normativa estatal arriba citada .

## **Castilla La Mancha**

### **Consejería de Industria y Tecnología**

Dirección General de Turismo y Artesanía

C/ Río Estenilla, s/n

45071 - Toledo

Tel. 925 26 98 03

Fax 925 26 78 74

<http://www.jccm.es/industria//turismo/>

## CASTILLA LA MANCHA

- ***REAL DECRETO 2877/1982, DE 15 OCTUBRE, sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales***  
BOE 9 noviembre 1982, núm. 269
- ***LEY 42/1998, DE 15 DE DICIEMBRE, sobre los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.***  
BOE 16 diciembre 1998, núm. 300
- ***ORDEN MINISTERIAL DE 17 DE ENERO DE 1.967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico.***  
B.O. del E. núm. 24, de 28 de enero de 1967

No posee normativa propia. La ordenación se rige por la normativa estatal arriba citada .

## **Castilla – León**

**Consejería de Cultura y Turismo**

**Dirección General de Turismo**

Avda. Ramón Pradera, s/n

Valladolid

Tel. 983 411 911

Fax 983 411 569

[http://www.jcyl.es/jcyl-client/jcyl/cct/dgt?locale=es\\_ES&textOnly=false](http://www.jcyl.es/jcyl-client/jcyl/cct/dgt?locale=es_ES&textOnly=false)

## CASTILLA LEÓN

- ***REAL DECRETO 2877/1982, DE 15 OCTUBRE, sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales***  
BOE 9 noviembre 1982, núm. 269
- ***LEY 42/1998, DE 15 DE DICIEMBRE, sobre los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.***  
BOE 16 diciembre 1998, núm. 300
- ***ORDEN MINISTERIAL DE 17 DE ENERO DE 1.967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico.***  
B.O. del E. núm. 24, de 28 de enero de 1967

No posee normativa propia. La ordenación se rige por la normativa estatal arriba citada .

## **Cataluña**

### **Consellería de Comercio, Turismo y Consumo**

Pg. de Gràcia, 105

08008 - Barcelona

Tel. 93 484 95 00

Fax 93 48 49 599

[http://www.gencat.net/ctc/index\\_turisme.htm](http://www.gencat.net/ctc/index_turisme.htm)

## Cataluña

### ➤ **Decreto 163/1998, de 8 julio, de Ordenación y clasificación de apartamentos turísticos**

Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya 14 julio 1998, núm. 2680, pág. 8662.  
Rectificado Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya 2 febrero 1999 , núm. 2818 pág. 1260(castellano); Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya 2 febrero 1999, núm. 2818 pág. 1260 (catalán).

## **CAPÍTULO I. Objeto**

### Artículo 1.

El presente Decreto tiene por objeto ordenar la comercialización de los apartamentos turísticos, establecer sus requisitos y los de las empresas que los explotan.

Quedan fuera de su ámbito de aplicación los arrendamientos de fincas urbanas por temporada previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (RCL 1994, 3272 y RCL 1995, 1141), de arrendamientos urbanos.

## **CAPÍTULO II. Apartamentos turísticos**

### Artículo 2.

Apartamento turístico es aquella vivienda que se ofrece en condiciones de inmediata disponibilidad y mediante precio, a las personas usuarias que, por motivos vacacionales o turísticos, efectúen una estancia por días, semanas o meses.

Los apartamentos turísticos sólo se pueden comercializar a través de las empresas explotadoras definidas en el artículo 5, las cuales deben realizar con carácter obligatorio la limpieza habitual del alojamiento y, en todo caso, antes de la entrada de nuevas personas usuarias.

### Artículo 3.

Respecto al régimen de precios, reservas y servicios mínimos y complementarios en este tipo de alojamiento turístico se adaptará a lo dispuesto en el Decreto 53/1994 de 8 de febrero (LCAT 1994, 129 y LCAT 1994, 280).

Artículo 4.

Los apartamentos turísticos deben reunir los requisitos técnicos mínimos del anexo 1 del presente Decreto.

### **CAPÍTULO III. Empresas explotadoras de apartamentos turísticos**

Artículo 5.

Las empresas explotadoras de apartamentos turísticos son aquellas constituidas por personas físicas o jurídicas, que pueden ser o no titulares de las viviendas. Estas empresas deben inscribirse en el Registro general de empresas y actividades turísticas de Cataluña.

Artículo 6.

En la Sección de empresas dedicadas a la explotación de apartamentos turísticos del Registro de empresas y actividades turísticas de Cataluña se encuentran los dos grupos siguientes:

Empresarial: donde se inscriben las empresas que se dediquen a la explotación de apartamentos de su propiedad o que disponen de la autorización del propietario para hacerlo.

Profesional: donde se inscribirán las personas tituladas que son miembros de los colegios profesionales cuyos estatutos tengan reconocida la intermediación en el alquiler de inmuebles.

### **CAPÍTULO IV. Inscripción**

Artículo 7.

Las empresas explotadoras, con el fin de obtener la inscripción deben presentar, ante la delegación correspondiente del Departamento de Industria, Comercio y Turismo en Lleida, Girona y Tarragona, y en Barcelona, ante la Dirección General de Turismo, la documentación siguiente:

a) Datos acreditativos de la empresa: nombre, apellidos, domicilio, número del NIF de la persona solicitante y nombre comercial bajo el que opera la actividad. En caso de tratarse de una persona jurídica es necesario aportar las escrituras de constitución debidamente inscritas en el Registro Mercantil donde deberá constar entre sus objetos sociales el de la explotación de apartamentos turísticos. Las sociedades quedan obligadas a comunicar cualquier cambio que afecte los datos registrales.

b) Alta en el Impuesto de actividades económicas (IAE).

c) Dirección y teléfono de la oficina y de las personas designadas como responsable ante la persona usuaria.

d) Declaración, debidamente firmada, de los apartamentos que explota así como el título en cuya virtud se tiene la disponibilidad.

e) Garantía suficiente ante las personas consumidoras concretada según el artículo siguiente y los modelos especificados en los anexos 2 y 3.

## **CAPÍTULO V. Garantías**

Artículo 8.

8.1. La fianza debe constituirse de conformidad con la siguiente escala:

Hasta 10 apartamentos: 1 millón de pesetas.

Entre 10 y 30 apartamentos: 2,5 millones de pesetas.

Entre 30 y 60 apartamentos: 5 millones de pesetas.

Más de 60 apartamentos: 8 millones de pesetas.

8.2. Las fianzas responden exclusivamente de las indemnizaciones a las personas usuarias del servicio declaradas en sentencia judicial firme o en laudos de las juntas arbitrales de Consumo.

8.3. Las personas profesionales colegiadas de titulaciones que tengan en sus estatutos reconocida la intermediación en el alquiler de inmuebles, podrán aportar como garantía, una certificación del colegio correspondiente, de conformidad con el anexo 3, que acredite la suscripción y vigencia de una póliza de responsabilidad civil, individual o colectiva, que cubra su responsabilidad económica ante las personas usuarias de los apartamentos por las cuantías antes citadas en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 9.

Las empresas deben comunicar a la delegación correspondiente o a la Dirección General de Turismo, en el caso de Barcelona, cualquier variación en la relación de apartamentos que explota así como en su propia estructura o características.

La baja en el registro de las empresas explotadoras podrá producirse:

a) A petición propia por cesar en la actividad. En este caso para hacer efectiva la baja, la persona interesada deberá comunicarlo por escrito a la delegación correspondiente o a la Dirección General de Turismo,

adjuntando una fotocopia de la baja de la licencia fiscal y la declaración de no tener ningún contrato pendiente.

b) En cumplimiento de la resolución adoptada en el expediente sancionador.

c) Por el incumplimiento de las condiciones exigidas para su inscripción.

## **CAPÍTULO VI. Publicidad**

Artículo 10.

La comercialización de apartamentos turísticos sin haber obtenido la inscripción previa en el correspondiente registro se considera clandestina. En toda la publicidad o la información de apartamentos turísticos debe constar el número de registro de la empresa comercializadora.

## **CAPÍTULO VII. Obligaciones de las empresas explotadoras**

Artículo 11.

Las empresas deben entregar a las personas usuarias los apartamentos en buen estado de conservación y limpieza, y en concordancia con la descripción y la publicidad que se haya hecho de ellos.

Artículo 12.

Las empresas deben llevar el control de la ocupación de los apartamentos, de acuerdo con lo que dispone la Orden de 14 de febrero de 1992 (LCAT 1992, 439), sobre libro-registro y comunicaciones de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros similares (BOE número 48). Sin embargo deberán disponer de hojas de reclamación a disposición de la clientela.

Artículo 13.

Las empresas no pueden autorizar a las personas usuarias:

a) Introducir muebles y realizar cualquier tipo de obras.

b) Alojarse en número superior a la capacidad del apartamento.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a una finalidad diferente a la pactada.

d) Realizar actividades u observar conductas contrarias a la higiene o a la normal convivencia.

## **CAPÍTULO VIII. Infracciones y sanciones**

Artículo 14.

El incumplimiento de lo que dispone el presente Decreto ocasionará las responsabilidades administrativas correspondientes y será sancionado de acuerdo con lo que dispone la Ley 1/1990, de 8 de enero (LCAT 1990, 20), sobre la disciplina del mercado y de defensa de los consumidores y de los usuarios.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

Primera.

Las solicitudes de autorización de apartamentos turísticos pendientes de tramitación a la entrada en vigor de esta disposición tendrán que adaptarse a lo que se establece en este Decreto en el plazo de tres meses, una vez transcurridos sin haberlo efectuado se procederá al archivo de la solicitud.

Las solicitudes de autorización de empresas explotadoras de apartamentos turísticos pendientes a la entrada en vigor de esta disposición se resolverán de conformidad con este Decreto.

Segunda.

Las empresas explotadoras ya inscritas en uno de los dos grupos existentes en el Registro general de empresas y actividades turísticas mantienen su inscripción a la entrada en vigor de este Decreto.

Tercera.

Las fianzas actualmente ante el Departamento de Economía y Hacienda se entienden vigentes y sólo se podrán ejecutar de acuerdo con el apartado 2 del artículo 8 de esta disposición.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

Queda derogado el Decreto 193/1989, de 17 de julio (LCAT 1989, 340), por el que se establecen las normas sobre la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos; el Decreto 194/1989, de 17 de julio (LCAT 1989, 347), por el que se regulan las empresas dedicadas al alquiler de apartamentos turísticos; el Decreto 100/1990, de 20 de marzo (LCAT 1990, 179), por el que se fijan los requisitos técnicos mínimos de los apartamentos turísticos y la Orden de 20 de octubre de 1992 (LCAT 1992, 520), por la que se crean dos grupos en la Sección de empresas

dedicadas al alquiler de apartamentos turísticos del Registro general de empresas y actividades turísticas.

## **DISPOSICIONES FINALES.**

Primera.

Se da al artículo 29 del Decreto 53/1994, de 8 de febrero, sobre el régimen de precios, reservas y servicios mínimos y complementarios en establecimientos de alojamiento turístico, la redacción siguiente:

«El precio incluye:

Limpieza habitual del alojamiento.

Suministro de agua potable, caliente y fría.

Suministro de energía eléctrica, energía para la cocina, y en su caso, para la calefacción del alojamiento.

Mobiliario, instalaciones y equipo.

Atención a la persona usuaria durante su estancia para todas las cuestiones relacionadas con el alojamiento».

Segunda.

Se faculta al consejero de Industria, Comercio y Turismo para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Tercera.

Esta disposición entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

## **ANEXO 1. Requisitos técnicos que deben cumplir los apartamentos turísticos**

Los apartamentos, con el fin de poderse comercializar, deben disponer de la cédula de habitabilidad o presentar alta en el suministro de agua y energía eléctrica, como mínimo, y cumplir las siguientes condiciones:

1. Apartamentos completos.

Los apartamentos completos son aquellas unidades de alojamiento turístico compuestas, como mínimo, por una sala de estar-comedor, un dormitorio, una cámara higiénica y una cocina, incorporada o no.

La capacidad máxima de estas unidades de alojamiento va en función de los dormitorios de que dispone y de su superficie.

## 1.1. Dimensiones mínimas

Superficie útil mínima de los dormitorios individuales: 6 m<sup>2</sup>.

Superficie útil mínima en dormitorios dobles: 10 m<sup>2</sup>.

Superficie útil mínima de la sala de estar comedor (máximo 2 plazas): 13,5 m<sup>2</sup>.

Superficie útil mínima adicional por plaza (+2 plazas) de la sala de estar comedor: 1,5 m<sup>2</sup>.

Superficie útil mínima de los baños: 3,5 m<sup>2</sup>.

Superficie útil mínima de las cocinas (incorporadas o no): 5 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima útil total de los alojamientos turísticos completos (estar-comedor + 1 dormitorio doble + cocina + baño: 32 m<sup>2</sup>.

Altura libre mínima en metros de todas las estancias excepto baño: 2,5 m.

## 1.2. Equipamiento.

### 1.2.1. Dormitorio.

Ventilación y iluminación directa al exterior o al patio interior sin tapar. Superficie de iluminación igual o superior a 1/8 parte de la superficie útil del dormitorio.

### 1.2.2. Sala de estar-comedor.

Mobiliario, juego de cubiertos, paramento y lencería proporcional al número de plazas reales de alojamiento.

Ventilación y iluminación igual que en el punto anterior.

### 1.2.3. Cocina.

Dispondrá como mínimo de dos fuegos, fregadero y elementos auxiliares, paramento, utensilios y lencería necesaria para la preparación de alimentos.

Frigorífico de una capacidad mínima de 145 litros.

Campana con extracción mecánica de humos y ventilación suficiente.

### 1.2.4. Baño.

Los baños se componen de bañera o plato de ducha, lavabo e inodoro.

A partir de cinco plazas de capacidad las unidades de alojamiento dispondrán de un segundo baño complementario.

#### 1.2.5. Armarios

Como mínimo un armario de dimensión mínima de 1,40 ( 0,60 m.

### 2. Apartamentos tipo estudio

Los apartamentos tipo estudio son aquellas unidades de alojamiento turístico compuestos como mínimo por una sala conjunta de estar-comedor-dormitorio, una cámara higiénica y una cocina (incorporada o no).

La capacidad máxima de las unidades de alojamiento va en función de la superficie de la sala de estar-comedor-dormitorio.

#### 2.1. Dimensiones mínimas.

Superficie útil mínima de la sala conjunta de estar-comedor-dormitorio (máximo 2 plazas): 12 m<sup>2</sup>.

Superficie útil mínima adicional por plaza (+2 plazas) de la sala de estar-comedor-dormitorio: 3 m<sup>2</sup>.

Superficie útil mínima de las cocinas (incorporadas o no): 5 m<sup>2</sup>.

Superficie útil mínima de los baños (completos): 3 m<sup>2</sup>.

Superficie útil mínima total de los estudios (estar-comedor-dormitorio+cocina+baño): 20 m<sup>2</sup>.

Altura libre mínima, en metros, de todas las estancias excepto baño: 2,5 m.

#### 2.2. Equipamiento.

##### 2.2.1. Sala de estar-comedor-dormitorio.

Ventilación y iluminación directa al exterior o al patio interior sin tapar. Superficie iluminación igual o superior a 1/8 parte de la superficie útil de la sala de estar-comedor-dormitorio.

##### 2.2.2. Cocina

Dispondrá como mínimo de dos fuegos, fregadero y elementos auxiliares, paramento, utensilios y lencería necesaria para la preparación de alimentos.

Frigorífico de una capacidad mínima de 145 litros.

Campana con extracción mecánica de humos y ventilación suficiente.

### 2.2.3. Baño.

Los baños se componen de bañera o plato de ducha, lavabo e inodoro.

A partir de cinco plazas de capacidad las unidades de alojamiento dispondrán de un segundo baño complementario.

### 2.2.4. Armarios.

Como mínimo, un armario de dimensión mínima de 1,40 ( 0,60.

## **ANEXO 2. Modelo de aval para empresas explotadoras de apartamentos turísticos**

El Banco/Cía. de seguros (denominación), agencia (denominación), de (indíquese) representado/da según escrituras de poder otorgadas ante el/la notario/a don/doña (nombre y apellidos), del Colegio de (especifíquese), por don/doña (nombre y apellidos), director/a, y don/doña (nombre y apellidos), que están debidamente autorizados para representar a la entidad avaladora, según sus estatutos, y considerando suficiente dicho poder, de acuerdo con las facultades otorgadas,

Avala:

Solidariamente en los términos y condiciones establecidas en el Decreto 163/1998 del Departamento de Industria, Comercio y Turismo (DOGC número 2680, de 14 de julio de 1998) la empresa explotadora (denominación), domiciliada en (dirección), ante la Dirección General de Turismo de la Generalidad de Cataluña, hasta la cantidad de (pesetas, en cifras y letras), que se ingresarán a requerimiento de la Dirección General de Turismo de la Generalidad de Cataluña.

La vigencia de la presente garantía es de un año a contar de la fecha en que se extiende, y se considera tácitamente prorrogada por iguales períodos anuales y mientras no se devuelva al banco el presente documento.

Lugar, fecha, firmas legalizadas por el/la notario/a o intervenidas por el/la agente de cambio o bolsa, sello de la entidad aseguradora/banco y número de inscripción en el registro de avales.

### **ANEXO 3. Modelo de certificación colegial**

Persona y cargo (nombre y apellidos), como legal representante del Colegio de (denominación),

Certifica

Que don/doña (nombre y apellidos), colegiado/ada con el número (especifíquese) tiene suscrita póliza de responsabilidad civil que responde ante las personas usuarias de los apartamentos turísticos que explota, por las cantidades y los conceptos previstos en el artículo 8 del Decreto 163/1998, de 8 de julio, de apartamentos turísticos.

Asimismo, se compromete a comunicar a la Dirección General de Turismo cualquier variación en dicha póliza que afecte a su contenido y garantías.

Fecha, firma, cargo y sello del Colegio.

## **Extremadura**

**Consejería de Economía y Trabajo**

**Dirección General de Turismo**

Santa Eulalia 30

06800 – Mérida (Badajoz)

Tel. 924 008373

Fax: 924 008361

Correo-e: [dgt@eco.juntaex.es](mailto:dgt@eco.juntaex.es)

<http://www.juntaex.es/consejerias/eic/et/home.html>

## **EXTREMADURA**

- ***Decreto 88/2007, de 8 de mayo, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.*** DOE 15 mayo 2007, n. 55

El artículo 148.1.18 de la Constitución Española y el artículo 7.1.17 del Estatuto de Autonomía atribuyen a la Comunidad Autónoma de Extremadura la plenitud de la función legislativa en materia de promoción y ordenación del turismo dentro de su ámbito territorial, funciones y servicios traspasados del Estado a la Comunidad Autónoma de Extremadura en esta materia por Real Decreto 2085/1983, de 1 de septiembre y actualmente atribuidos a la Consejería de Economía y Trabajo a tenor de lo dispuesto en el Decreto del Presidente 26/2003, de 30 de junio.

Los apartamentos turísticos, calificados como establecimientos turísticos extrahoteleros en el artículo 20 de la Ley 2/1997, de 20 de marzo, de Turismo de Extremadura, constituyen una modalidad de empresa de alojamiento turístico que en los últimos años ha experimentado un notable auge, motivado sin duda por la creciente demanda de este tipo de alojamientos. La vigente ordenación data de 1982 (R.D. 2877/1982, de 15 de octubre), y si bien es cierto que durante unos años ha sido suficiente para dar una respuesta satisfactoria al sector, hoy se muestra claramente insuficiente ante las nuevas exigencias planteadas por un cliente que busca sobre todo calidad en la prestación de los servicios.

Con la finalidad por tanto de elevar los estándares de calidad de nuestros establecimientos, en un mercado altamente competitivo y con el convencimiento de que sólo por este camino será posible consolidar un turismo de calidad en Extremadura, surge esta norma que plantea como principales novedades la confianza plena en la capacidad y creatividad empresarial, y la simplificación de los trámites administrativos para la autorización.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Economía y Trabajo, oído el Consejo de Turismo, de acuerdo con el informe del Consejo Consultivo y previo acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha de 8 de mayo de 2007, dispongo:

### **CAPÍTULO I**

#### **Objeto y alcance**

##### ***Artículo 1.Objeto y ámbito de aplicación.***

El presente Decreto tiene por objeto la ordenación y regulación de las condiciones técnicas y servicios que han de reunir el grupo de establecimientos turísticos extrahoteleros, denominado apartamentos turísticos, situados en el

ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.1, letra a de la Ley 2/1997, de 20 de marzo.

### ***Artículo 2. Definición.***

1. Se consideran apartamentos turísticos conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 2/1997, de 20 de marzo, las dependencias acondicionadas para la preparación, conservación y consumo de alimentos en su interior, constituidas en bloques, casas o similares, en los que se ofrezca, de manera habitual y mediante precio, alojamiento turístico, acondicionadas para la preparación, conservación y consumo de alimentos en su interior, correspondiendo las labores de limpieza y los cuidados de la unidad de alojamiento durante el tiempo ocupado a los usuarios o clientes de los mismos.

2. Con el arrendamiento y disfrute de los locales referidos corresponderá el uso y goce de los servicios e instalaciones comprendidos en el bloque o conjunto en que se encuentre la unidad de alojamiento.

### ***Artículo 3. Carácter público.***

1. Los apartamentos turísticos, tendrán la consideración de establecimientos públicos, siendo libre el acceso a los mismos, sin más restricciones que las derivadas de las leyes, reglamentos y de las prescripciones específicas que regulan la actividad.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, la Dirección de cada establecimiento podrá acordar en el reglamento de régimen interior, limitaciones al libre acceso a los mismos que no podrán contener preceptos discriminatorios por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social. Su existencia se anunciará de forma visible y se comunicará a la Dirección General de Turismo.

3. La posible prohibición del acceso de animales a los apartamentos turísticos quedará excepcionada cuando se trate de perros guías de personas con discapacidad visual, siempre que aporte la documentación oficial acreditativa de las condiciones higiénicas sanitarias exigidas por la legislación en materia canina.

## **CAPÍTULO II**

### **Categorías**

### ***Artículo 4. Clasificación.***

1. Los apartamentos turísticos en función de las instalaciones, mobiliario y servicios que presten, se clasificarán en las siguientes categorías: primera, segunda, tercera y cuarta.

2. La categoría se identificará mediante llaves, correspondiendo 4 a los apartamentos de primera categoría, 3 para los de segunda, 2 para los de tercera y 1 para los de cuarta categoría.

### ***Artículo 5.Placa distintiva.***

En todos los apartamentos turísticos será obligatoria, junto a la entrada principal, la existencia de una placa normalizada en la que figure la categoría del establecimiento. La placa consistirá en un rectángulo de metal en el que, sobre fondo azul turquesa, figuren en blanco las letras AT, así como las llaves que correspondan a la categoría del establecimiento en la forma y dimensiones que figuran en el Anexo II.

### ***Artículo 6.Publicidad.***

En la publicidad o propaganda impresa o telemática, correspondencia, factura y demás documentación de estos establecimientos turísticos, deberá indicarse la categoría que ostente. No se podrá utilizar una denominación o indicativo distinto a aquél que tenga reconocido por la Administración Turística.

### ***Artículo 7.Distintivo de calidad.***

1. La Administración Autonómica, con el fin de reforzar la competitividad de los alojamientos turísticos, propiciará la implantación de un modelo de clasificación cualitativa, basado en los procedimientos de gestión para la mejora de la calidad, enmarcados en algunos de los sistemas de normas de calidad existentes o, en su caso, se habilitaría a través de la norma reglamentaria aprobada a tal fin.

2. La adhesión por parte de los alojamientos rurales de Extremadura a cualquiera de los modelos de clasificación cualitativa será voluntaria.

## **CAPÍTULO III**

### **Requisitos y condiciones mínimas de los apartamentos turísticos**

#### **Sección Primera. De las Prescripciones Generales**

### ***Artículo 8.Bases técnicas comunes.***

Todos los Apartamentos Turísticos deberán cumplir la normativa vigente en materia de construcción y edificación, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad y consumo, seguridad, salud e higiene, prevención y extinción de incendios, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, seguridad alimenticia y medio ambiente y cualesquiera otras disposiciones que les afecten.

### ***Artículo 9.Accesibilidad.***

En materia de accesibilidad se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1997, de 8 de junio, de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura y su reglamento de desarrollo.

### ***Artículo 10.Calidad.***

La calidad en las instalaciones, equipamientos y materiales, así como en la prestación de los servicios turísticos deberá estar acorde con la categoría del establecimiento:

1. Los apartamentos de primera categoría, deberán estar instalados en edificios que destaquen por la excelente calidad de sus instalaciones, materiales, equipamientos y decoración, ofreciendo servicios de la máxima calidad, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.

2. Los apartamentos de segunda categoría, deberán estar contruidos con materiales de primera calidad, cuyo equipamiento, decoración y servicios ofertados se correspondan con el confort y calidad del edificio, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.

3. Los apartamentos de tercera categoría, deberán estar instalados en edificios que ofrezcan unas buenas condiciones de confort y calidad referidas tanto a los materiales empleados, equipamiento y decoración, como a los servicios que se ofertan, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.

4. Los apartamentos de cuarta categoría, deberán ofrecer a los clientes, las indispensables condiciones de comodidad y confort. Los inmuebles, mobiliario y equipamiento serán sencillos, ofreciendo sin embargo, garantía de comodidad, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.

### ***Artículo 11.Recepción.***

1. Los establecimientos turísticos calificados en las categorías primera y segunda, así como aquellos otros que dispongan de más de diez unidades de alojamiento, deberán disponer de dependencias destinadas a la atención al público, que funcionará como centro de relación con los usuarios turísticos a efectos administrativos, asistenciales y de información. Estará atendida de forma permanente por personal capacitado, al que corresponderá atender las reservas de alojamiento, formalizar las hojas de admisión, atender las reclamaciones, expedir facturas, recibir, guardar y entregar a los huéspedes la correspondencia y resolver las incidencias de los clientes relativas al buen funcionamiento, conservación y limpieza, adoptando las medidas que sean pertinentes.

2. En los demás casos deberá existir una persona responsable del desempeño de las funciones referidas en el párrafo anterior, que deberá estar en cualquier momento fácilmente localizada por los usuarios.

## **Sección Segunda. De los requisitos de las unidades de alojamiento**

### ***Artículo 12.Requisitos y servicios mínimos.***

1. Los alojamientos a los que se refiere la presente ordenación, cualquiera que sea su categoría deberán contar como mínimo con las siguientes

dependencias: dormitorio, sala de estar-comedor, cocina y cuarto de baño, salvo lo establecido en el artículo 15, apartado 2 de la presente norma.

2. Asimismo deberán cumplir con las siguientes exigencias:

a) La altura mínima de todas las dependencias será de 2,50 metros. En las habitaciones abuhardilladas esta altura se requerirá al menos, en el 50% de la superficie.

b) Los dormitorios y el salón-comedor tendrán ventilación directa al exterior. La cocina y los cuartos de baño tendrán ventilación directa o forzada. Este último estará dotado, como mínimo de ducha o bañera, lavabo e inodoro.

c) El salón comedor estará dotado de mobiliario idóneo y suficiente para el uso al que se destina.

d) Agua caliente y fría permanente.

e) Luz eléctrica en todas las dependencias.

f) Conservación y mantenimiento, incluyendo el combustible necesario, en su caso, para la cocina, calentador de agua y calefacción.

g) Recogida diaria de basura o, en su caso, existencia de contenedores conforme a las ordenanzas municipales relativas a la recogida de residuos.

h) Entrega del alojamiento y lencería en debidas condiciones de limpieza.

i) Las habitaciones dispondrán de un sistema efectivo de oscurecimiento que impida totalmente la entrada de luz a voluntad del cliente.

j) Cierre interno de seguridad.

k) Plano de planta con indicación de medios de extinción de incendios y salidas de emergencia.

3. Los servicios enumerados en el punto 2 estarán incluidos en el precio del alojamiento, el cual comprenderá también al disfrute del resto de los servicios e instalaciones comunes del establecimiento tales como jardines, terrazas, salones comunes, parques infantiles, aparcamientos al aire libre, sin vigilancia ni reserva de plazas, piscinas, hamacas y similar.

### ***Artículo 13. Equipamiento.***

1. Tanto los muebles como la vajilla, cubertería, cristalería, ropa de cama y enseres serán adecuados en calidad y cantidad a la capacidad y categoría del alojamiento.

2. La cocina estará equipada con armarios para los víveres y utensilios de cocina. Contará con fregadero, extractor o campana para la salida de humos,

dos fuegos, horno o microondas, frigorífico, lavadora, útiles de limpieza y tendedero. Los apartamentos de primera y segunda contarán con lavavajillas y plancha.

#### **Artículo 14. Capacidad del alojamiento.**

1. La capacidad del alojamiento vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las literas y por el de camas convertibles instaladas en otras piezas. En el salón-comedor podrán instalarse muebles-camas hasta un máximo de dos plazas.

2. La instalación de las camas supletorias en habitaciones estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que la superficie de la habitación exceda por cada cama en un 25% de la superficie mínima exigida.

b) Un número máximo de dos camas por habitación.

c) Obtención de la autorización correspondiente de la Dirección General de Turismo

#### **Artículo 15. Superficies mínimas.**

1. Las superficies de los apartamentos dependerán de las dependencias que lo conformen. Los apartamentos integrados por salón-comedor, un dormitorio, un cuarto de baño o aseo y una cocina deberán contar como mínimo con las siguientes dimensiones:

<b>CATEGORÍA</b>	<b>PRIMERA</b>	<b>SEGUNDA</b>	<b>TERCERA</b>	<b>CUARTA</b>
<b>Hab. Doble (m2)</b>	13	12	11	10
<b>Hab. Sencilla (m2)</b>	8	7	6,5	6
<b>Salón-Comedor (m2)</b>	14	13	11	10
<b>Cocina independiente</b>	SÍ	SÍ	NO	NO
<b>Baño (m2)</b>	5	4,5	4	4

2. Los apartamentos tipo estudio son aquellas unidades de alojamiento

estancia salón-comedor-dormitorio, una cocina (integrada o no en esta de capacidad máxima para dos personas, compuestas por una única dependencia) y un cuarto de baño con las siguientes dimensiones:

<b>CATEGORÍA</b>	<b>PRIMERA</b>	<b>SEGUNDA</b>	<b>TERCERA</b>	<b>CUARTA</b>
<b>Salón-Comedor-</b>	24	22	18	17

<b>Dormitorio (m2)</b>				
<b>Baño (m2)</b>	5	4,5	3,5	3,5
<b>Cocina independiente (m2)</b>	4	3	2	2

### **Artículo 16.Dormitorios.**

Los dormitorios de los apartamentos dispondrán de los siguientes muebles, enseres e instalaciones, con las siguientes dimensiones:

<b>DORMITORIOS DE APARTAMENTOS</b>	<b>4 LLAVES</b>	<b>3 LLAVES</b>	<b>2 LLAVES</b>	<b>1 LLAVE</b>
<b>Camas de Matrimonio (ancho en cms)</b>	1,50	1,50	1,35	1,35
<b>Camas individuales (ancho en cms)</b>	1,05	1,05	0,90	0,90
<b>Caja fuerte</b>	SÍ	SÍ	-	-
<b>Mesillas de noche</b>	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
<b>Mesita o escritorio con punto de luz</b>	SÍ	SÍ	SÍ	-
<b>Sillas (tantas como plazas disponga el dormitorio)</b>	-	-	SÍ	SÍ
<b>Sillón o butaca (tantas como plazas disponga el dormitorio).</b>	SÍ	SÍ	-	-
<b>Portaequipaje</b>	SÍ	SÍ	SÍ	-
<b>Armario con perchas</b>	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
<b>Espejo cuerpo entero</b>	SÍ	SÍ	SÍ	-
<b>Puntos de luz en cabecera de cama (dos lados en caso de cama de matrimonio)</b>	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
<b>Toma de corriente a disposición del cliente</b>	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
<b>Interruptores de luces principales, en entrada y cabecera de cama</b>	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
<b>Alfombrillas en el lateral de la cama (salvo suelo Alfombrado)</b>	SÍ	SÍ	SÍ	-
<b>Sistema de oscurecimiento de</b>	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ

<b>ventanas</b>				
-----------------	--	--	--	--

### **Artículo 17. Baños y Aseos.**

1. En los apartamentos de cuatro y tres llaves se requerirá cuarto de baño completo (baño o ducha, lavabo, bidé e inodoro). Los de dos y una llave podrán contar con aseo compuesto por baño o ducha, lavabo e inodoro.

2. Cuando la capacidad del establecimiento supere las plazas que a continuación se indican, deberá disponer de un segundo cuarto de baño o aseo:

- Cuatro llaves: más de 4 plazas.
- Tres y dos llaves: más de 5 plazas.
- Una llave: más de 6 plazas.

3. Los baños y aseos deberán estar dotados con los siguientes enseres e instalaciones:

<b>BAÑOS /ASEOS</b>	<b>4 LLAVES</b>	<b>3 LLAVES</b>	<b>2 LLAVES</b>	<b>1 LLAVE</b>
<i>Cortina o mampara de baño y ducha</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>
<i>Espejo</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>
<i>Toma de corriente</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>
<i>Puntos de luz (General y sobre el espejo)</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>
<i>Alfombrilla de baño</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>
<i>Soporte para objetos de tocador</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>
<i>Jabón / Elementos de aseo</i>	<i>Sí / Sí</i>	<i>Sí / Sí</i>	<i>SÍ / NO</i>	<i>Sí / NO</i>
<i>Espejo direccional y de aumento</i>	<i>Sí</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Secador de pelo.</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Papelera</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>
<i>Banqueta de baño</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>-</i>
<i>Juego de toallas por huésped</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>
<i>Albornoz</i>	<i>Sí</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Vaso</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>

### **Artículo 18. Servicios e Instalaciones.**

Los apartamentos regulados en el presente Decreto deberán contar con los siguientes servicios e instalaciones:

<b>APARTAMENTOS</b>	<b>PRIMERA</b>	<b>SEGUNDA</b>	<b>TERCERA</b>	<b>CUARTA</b>
<b>ASCENSORES</b> <i>(preceptivos con el n° de plantas indicado)</i>	B+1	B+2	B+3	NO
<b>TELÉFONO de uso general a disposición de los clientes (caso de contar con recepción)</b>	SÍ	SÍ	NO	NO
<b>GARAJE</b>	SÍ	SÍ	NO	NO
<b>Sala de Equipajes (caso de contar con recepción)</b>	SÍ	SÍ	NO	NO
<b>CAJA FUERTE (uso gratuito)</b>	SÍ	SÍ	NO	NO
<b>BOTIQUÍN</b>	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
<b>Teléfono en unidades de alojamiento</b>	SÍ	SÍ	NO	NO
<b>TELEVISIÓN</b>	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
<b>Conexión INTERNET</b>	SÍ	-	-	-
<b>Cambio de LENCERÍA</b>	Diaria	2 por semana	1 por semana	1 por semana
<b>Servicio Limpieza diaria</b>	SÍ	SÍ	NO	NO

**Artículo 19. Climatización, calefacción, aire acondicionado.**

Los apartamentos regulados en el presente Decreto deberán contar con los siguientes requisitos de climatización, calefacción y aire acondicionado:

<b>APARTAMENTOS</b>	<b>PRIMERA</b>	<b>SEGUNDA</b>	<b>TERCERA</b>	<b>CUARTA</b>
<b>Climatización</b>	SÍ			
<b>Calefacción</b>		SÍ	SÍ	SÍ (sólo en salón comedor)
<b>Aire acondicionado</b>		SÍ	SÍ	SÍ (sólo en salón)

				comedor)
--	--	--	--	----------

## **CAPÍTULO IV**

### **Autorización de funcionamiento y clasificación**

#### ***Artículo 20. Informe Previo de Clasificación.***

1. Cuando los establecimientos estén en fase de proyecto, los interesados podrán solicitar de la Dirección General de Turismo la emisión de un informe previo sobre la clasificación turística que podría corresponder al establecimiento en función de sus características, instalaciones y servicios. A estos efectos se presentará un anteproyecto suscrito por facultativo competente, que contenga memoria descriptiva y planos del alojamiento a escala suficiente en los que se consignarán, destino y superficie de cada una de las dependencias, instalaciones y servicios generales del futuro establecimiento.

2. El órgano competente para la emisión del mismo será el Jefe de Servicio correspondiente, que deberá expedirlo en el plazo de un mes desde la entrada de la solicitud, de lo contrario se estimará disconforme a lo solicitado.

3. La clasificación que en este supuesto se asigne por la Autoridad Turística tendrá carácter exclusivamente indicativo, a los efectos previstos en el art. 12.1, de la Ley 2/1997, de 20 de marzo de Turismo de Extremadura, y sólo vinculará a ésta, cuando la ejecución del proyecto se ajuste íntegramente a la memoria, planos y demás documentación aportada al realizar la consulta.

#### ***Artículo 21. Solicitud de autorización de funcionamiento.***

1. Las empresas que pretendan la explotación de apartamentos turísticos, con anterioridad a la entrada en funcionamiento de los mismos, deberán obtener de la Administración Turística la autorización para el ejercicio de la actividad turística de alojamiento y la correspondiente clasificación del establecimiento, sin perjuicio de los permisos, autorizaciones y licencias que corresponda otorgar a otros organismos en virtud de sus respectivas competencias.

2. La solicitud de autorización deberá ir dirigida a la Dirección General de Turismo y se presentará en la sede de la misma, en los Servicios Territoriales de Cáceres y Badajoz, en los Centros de Atención Administrativa, o conforme determina el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

#### ***Artículo 22. Documentación.***

1. A efectos de obtener la preceptiva autorización, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, siempre en documento original o copia debidamente compulsada:

a) Solicitud de autorización del establecimiento en modelo oficial, según figura en el Anexo I, en el que se especificará el grupo, categoría y especialidad, en su caso, a la que optan.

b) Documento acreditativo de la personalidad del solicitante.

- Si es persona física, Documento Nacional de Identidad, pasaporte o documento equivalente.

- Si es persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad debidamente inscrita en el Registro correspondiente, así como de la representación de la persona que actúa en su nombre.

- En caso de sociedades civiles y comunidades de bienes deberán aportar identificación de los integrantes, documentación acreditativa de su constitución y de la representación de la persona que actúe en su nombre.

- Número o Código de Identificación Fiscal.

c) Documento que acredite de forma suficiente la plena disponibilidad del titular del establecimiento sobre el inmueble para alojamiento.

d) Póliza de Responsabilidad Civil que garantice el normal desarrollo de la actividad en la cuantía que a continuación se señala, y que en todo caso deberán incluir la totalidad de los riesgos, es decir daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados, excluyéndose cualquier tipo de franquicia. Dicha póliza, que estará permanentemente vigente, se adjuntará una vez concedida la preceptiva autorización, la cual no surtirá efecto hasta ese momento.

<b>Hasta 5 apartamentos</b>	<b>Entre 6 y 10 apartamentos</b>	<b>Entre 11 y 30 apartamentos</b>	<b>Entre 31 y 60 apartamentos</b>	<b>Más de 60 apartamentos</b>
3000 €	6.000 €	18.000 €	30.000 €	48.000 €

e) Memoria descriptiva, certificado final de obra y planos a escala suficiente firmados por facultativo competente y visados por el colegio profesional correspondiente en los que se refleje claramente el destino y superficie de cada dependencia. Los planos a aportar serán:

- Plano de situación (Esc. 1:100).

- Plano de edificaciones e instalaciones (Esc. 1:100).

- Planos de distribución interior de plantas, en el que se indicará el destino y la superficie de cada dependencia (Esc. 1:100).

- Planos de cada uno de los alojamientos, en los que figurarán superficie, plazas e instalaciones y mobiliario de que estén dotados (Esc. 1:100).

f) Modelo 50, acreditativo de ingreso de tasas correspondientes al informe técnico y libro de inspección.

g) Cualesquiera otros documentos que, a juicio del interesado, apoyen la solicitud de clasificación del establecimiento en el grupo, modalidad, categoría y especialidad, en su caso, pretendida.

- En el caso de que el proyecto de construcción, ampliación o modernización del establecimiento haya sido objeto de subvención, se aportará declaración del órgano concedente.

2. Si la solicitud no reuniera los requisitos exigidos la Administración Turística requerirá al interesado para que el plazo de diez días proceda a subsanar los defectos observados, con indicación de que, si no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución dictada al efecto.

3. No será preceptiva la presentación por los interesados de aquellos documentos que ya se encuentren en poder de la Administración Turística haciendo constar en la solicitud, fecha, órgano y dependencia en que se presentaron.

#### ***Artículo 23. Resolución.***

1. A la vista de la documentación aportada por el interesado y del contenido del informe técnico correspondiente se procederá, por el Jefe del Servicio Territorial correspondiente, a emitir propuesta sobre la procedencia de la solicitud, elevando ésta al Director General de Turismo con objeto de expedir, en su caso, la autorización de actividad turística y clasificación del establecimiento.

2. El plazo para dictar resolución será de tres meses computados desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro competente para su tramitación. Transcurrido el expresado plazo, el interesado podrá entender desestimada su solicitud, al objeto de poder interponer los recursos que procedan.

3. La autorización para el ejercicio de la actividad turística concedida por la Autoridad Turística no habilitará por sí sola para tal ejercicio, debiendo concurrir los permisos, autorizaciones y licencias que corresponda otorgar a otros organismos en virtud de sus respectivas competencias.

4. Una vez concedida la autorización para el ejercicio de la actividad turística se comunicará al Ayuntamiento del municipio donde se ubique el establecimiento.

#### ***Artículo 24. Revisión de categoría.***

1. La clasificación otorgada por la Administración Turística se mantendrá en tanto se mantengan los requisitos legales o reglamentarios que se tuvieron en cuenta al efectuarse aquélla.

2. La categoría de los establecimientos podrá revisarse de oficio o a instancia de parte, previa la instrucción del correspondiente expediente, en el que se dará audiencia al interesado.

3. El resultado del procedimiento de modificación de la categoría de los apartamentos turísticos es independiente de las sanciones y responsabilidades que hubieren de depurarse en los correspondientes procedimientos sancionadores, en los que se adoptarán las medidas cautelares que procedan conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 2/1997, de 20 de marzo, de Turismo de Extremadura.

#### ***Artículo 25.Modificaciones y Reformas.***

Los titulares de los establecimientos regulados en el presente Decreto están obligados a comunicar a la Consejería competente en materia de turismo cualquier modificación que pudiera afectar a las condiciones de la autorización y clasificación turística, a los efectos de obtener su adecuada legalización.

#### ***Artículo 26.Cese de actividad y cambio de titularidad.***

Será objeto de comunicación a la Consejería el cese definitivo de actividad, el cierre temporal y los cambios de titularidad de los establecimientos. En este último caso el nuevo titular está obligado a comunicar a la Administración Turística esta circunstancia en el plazo de treinta días desde en que dicho cambio se produzca. La comunicación se deberá acompañar de los siguientes documentos:

- a) Documento acreditativo de la personalidad del solicitante.
- b) Documento acreditativo de la disponibilidad del inmueble.
- c) Anuncio de cambio de titularidad en dos periódicos regionales de máxima difusión.
- d) Libro de inspección para su diligenciado por la Consejería competente en materia de turismo.

#### ***Artículo 27.Revocación.***

1. La declaración de Apartamento Turístico se mantendrá en tanto continúen las condiciones determinantes de la misma, pudiendo ser revocada mediante Resolución motivada de la Dirección General de Turismo, previa tramitación del correspondiente expediente en el que se garantizará el trámite de audiencia al interesado conforme a lo previsto en el art. 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando hayan dejado de concurrir las circunstancias en las cuales se basó la autorización o cuando se compruebe por la Administración un notorio deterioro de las instalaciones o los servicios.

2. En el supuesto de revocación por la Administración Turística, ésta dará de baja al establecimiento en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.

### ***Artículo 28.***

En materia de régimen de precios y reservas, su publicidad y facturación se estará a lo dispuesto en el Decreto 22/2002, de 26 de febrero, de ordenación de precios, reservas y servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico.

### ***Disposición transitoria única.***

Los Apartamentos Turísticos que a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto contarán con la preceptiva autorización administrativa para el ejercicio de la actividad de alojamiento, dispondrán del plazo de un año, contado a partir de la citada fecha, para adaptar sus características a lo establecido en el mismo.

No será de aplicación la exigencia de adaptación recogida en el párrafo anterior a los establecimientos cuyas diferencias afecten a las dimensiones de las dependencias o a la estructura del edificio y acrediten fehacientemente que, a la entrada en vigor del presente Decreto, están en posesión de autorización como Apartamento Turístico o se hallaba en construcción para tal fin.

Disposiciones finales.

### ***Primera.***

Se faculta a la Consejería competente en materia de Turismo para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

### ***Segunda.***

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, a 8 de mayo de 2007.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA

El Consejero de Economía y Trabajo,  
MANUEL AMIGO MATEOS

## **Galicia**

**Consellería de Cultura, Comunicación Social y Turismo**

**Dirección General de Turismo**

Plaza de Mazarelos, 15-1º

15703 - Santiago de Compostela

Tel. 981 546 351

Fax 981 546 356

Correo-e: [secretaria.turismo@xunta.es](mailto:secretaria.turismo@xunta.es)

<http://www.xunta.es/conselle/cultura/index.htm>

## **GALICIA**

- ***REAL DECRETO 2877/1982, DE 15 OCTUBRE sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales.***  
BOE 9 noviembre 1982, núm. 269

No posee normativa propia. La ordenación se rige por la normativa estatal arriba citada.

## **Madrid**

**Consejería de Economía e Innovación Tecnológica**

**Dirección General de Turismo**

C/ Príncipe de Vergara, 132

28002 - Madrid

Tel. 91 580 22 00 / 10 / 14 / 16

Fax 91 564 34 85

[http://www.comadrid.es/ceconomia/dir\\_gen/estruct/turismo/turismo.htm](http://www.comadrid.es/ceconomia/dir_gen/estruct/turismo/turismo.htm)

## **MADRID**

- ***DECRETO 159/2003, DE 10 DE JULIO, de ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid regula los alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido.***

BO. Canarias 15 diciembre 1997, núm. 161

- ***LEY 1/1999, DE 12 DE MARZO, de ordenación del turismo de la Comunidad de Madrid***

BOE 29 mayo 1999, núm. 128

- ***REAL DECRETO 2877/1982, DE 15 OCTUBRE sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales.***

BOE 9 noviembre 1982, núm. 269

### ***DECRETO 159/2003, DE 10 DE JULIO***

#### **TÍTULO PRELIMINAR** **Disposiciones Generales**

#### **Capítulo Único**

##### Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto tiene por objeto la ordenación de los establecimientos comerciales abiertos al público, dedicados a prestar alojamiento turístico de carácter temporal, profesional, habitualmente y mediante precio, en habitaciones y/o apartamentos, con o sin otros servicios de carácter complementario, y de acuerdo con las especificaciones que en el mismo se determinan.

##### Artículo 2.- Ámbito de aplicación

La presente norma será de aplicación a los establecimientos ubicados dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Quedan excluidos:

- a) Los alojamientos que se arrienden por temporada, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

b) La simple tenencia de huéspedes con carácter estable, y el subarriendo parcial de vivienda, en los supuestos en que sea de aplicación el régimen jurídico vigente sobre arrendamientos urbanos.

c) Albergues, residencias de ancianos, estudiantes u otros colectivos específicos cuyo fin no se ajuste al uso turístico.

d) Los apartamentos turísticos, establecimientos de turismo rural y los campamentos de turismo, que se registrarán por sus propias normas.

e) Los alojamientos con menos de cuatro plazas.

# **LEY 1/1999, DE 12 DE MARZO**

## **CAPÍTULO II Ordenación Sectorial**

### **SECCIÓN 1.ª DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO**

#### Artículo 24.- Definición

1. A los efectos de esta Ley, se entiende por actividad turística de alojamiento la ejercida por las empresas que presten servicios de hospedaje al público mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente o temporal, con o sin prestación de servicios complementarios.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ley, las actividades de alojamiento que tengan fines institucionales, sociales, asistenciales, laborales, o se desarrollen en el marco de programas de la Administración dirigidos a la infancia y a la juventud.

#### Artículo 25.- Autorización y clasificación

1. Los establecimientos que presten los servicios de alojamiento turístico deberán obtener la autorización y clasificación turística preceptiva.

2. Los servicios de alojamiento turístico se ofertarán bajo alguna de las siguientes modalidades:

- a) Establecimientos Hoteleros.
- b) Apartamentos Turísticos.
- c) Campamentos de Turismo.
- d) Establecimientos de Turismo Rural.
- e) Cualquier otra que reglamentariamente se determine.

#### Artículo 27.- Apartamentos turísticos

Se consideran Apartamentos Turísticos, los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios, destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional sin carácter de residencia permanente, mediante precio y bajo el principio de unidad de explotación empresarial.

***REAL DECRETO 2877/1982, DE 15 OCTUBRE***

La normativa más específica para la ordenación en apartamentos turísticos se rige por la normativa estatal arriba citada.

## **Murcia**

### **Consejería de Turismo, Comercio y Consumo**

C/ Calderón de la Barca 14

Edificio Atlas, 1º planta

30071 – Murcia

Tel. 968 277 741

Fax 968 277 742

[http://www.carm.es/ctyc/murciaturistica/Intratyc/pit.web.crea\\_pagina?idi=1&sec=0&sub=0](http://www.carm.es/ctyc/murciaturistica/Intratyc/pit.web.crea_pagina?idi=1&sec=0&sub=0)

## MURCIA

- ***Decreto 75/2005, de 24 junio por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.***

BO. Región de Murcia 11 julio 2005, núm. 157

- ***Orden de 20 de julio de 2006, por la que se determina los distintivos de los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales, Alojamientos Rurales, Establecimientos Hoteleros y Establecimientos de Restauración de la Región de Murcia.***

BO. Región de Murcia 1 agosto 2006, núm. 176,

### ***Decreto 75/2005, de 24 junio por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.***

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 10.Uno.16 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, aprobado mediante Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio (LRM 1982, 543), atribuye a la Comunidad Autónoma, la competencia exclusiva en materia de promoción, fomento y ordenación del turismo en su ámbito territorial, por su parte el artículo 11.7 le otorga la competencia en materia de la defensa del consumidor y usuario, y el artículo 10.Uno.34 la competencia en materia de comercio interior.

La Ley 11/1997, de 12 de diciembre (LRM 1998, 12), de Turismo de la Región de Murcia, aprobada en ejercicio de la primera competencia, ha establecido el marco jurídico general en el que ha de desarrollarse la actividad turística en la Comunidad Autónoma de Murcia. En ella los Apartamentos Turísticos aparecen regulados en su artículo 21, definiéndolos y estableciendo sus modalidades y categorías.

La Disposición Final de la Ley 11/1997, en tanto no se procedía al desarrollo normativo de dicha Ley, establecía la vigencia de la Orden de 17 de enero de 1967 (RCL 1967, 163, 256; NDL 29767), por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico.

Sin embargo tras la promulgación de la Ley 11/1997, de Turismo de la Región de Murcia, se hacía necesario desarrollar y regular los apartamentos turísticos.

Y ello porque la realización de la actividad de prestación de alojamiento turístico en establecimientos distintos a campings, hoteles y alojamientos rurales, es una circunstancia evidente en determinadas zonas geográficas de nuestra Comunidad Autónoma, y la demanda a esta Administración Regional por parte de los diversos subsectores turísticos para que se elaborara una norma reguladora de estos establecimientos, una constante.

El Decreto que se presenta, pretende, entre otros aspectos, ordenar el sector y disminuir el número de alojamientos actualmente en situación incontrolada.

Desde el Gobierno Regional pretendemos que su contenido acomode la ordenación de los apartamentos turísticos a la realidad social, donde surgen nuevas necesidades, demandas y preferencias. Por ello, se ofrece como útil herramienta una normativa más acorde con las nuevas posibilidades, y exigencias, que los avances de la tecnología y de las técnicas de edificación, construcción e infraestructuras dotacionales, brindan en la actualidad.

El texto, se ha estructurado en seis capítulos, desarrollados en cuarenta y un artículos, define y regula los apartamentos turísticos y sus condiciones técnicas, de utilización y servicios, así como las empresas dedicadas a la cesión de su uso y disfrute. Establece también dos modalidades de explotación de los apartamentos turísticos: el bloque y el conjunto, exigiendo a todos ellos unos requisitos mínimos para su clasificación en cualquiera de las cuatro categorías establecidas y que se encuentran debidamente especificados en la misma.

Como novedad y en desarrollo del artículo 13.7 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, se regulan los alojamientos vacacionales, en el Capítulo V, con la finalidad de controlar la explotación turística de unidades aisladas.

En cumplimiento del apartado b) del artículo 2 del Decreto 11/1999, de 12 de marzo (LRM 1999, 71), el presente Decreto ha sido sometido a informe del Consejo Asesor Regional de Turismo, como órgano de asesoramiento y consulta de la Administración Regional en materia de Turismo. Asimismo a tenor de lo dispuesto en el artículo 2.4 del Decreto 1/1995, de 20 de enero (LRM 1995, 18), ha sido informado por el Consejo Asesor Regional de Consumo.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Turismo, Comercio y Consumo, de acuerdo el Consejo Jurídico de la Región de Murcia y tras deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada en la mañana del viernes, día 24 de junio de 2005, dispongo:

## **De los apartamentos turísticos**

## CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

#### ***Artículo 1.Objeto y ámbito de aplicación.***

El presente Decreto tiene por objeto la ordenación de los establecimientos denominados genéricamente «apartamentos turísticos» y los «alojamientos vacacionales» que se encuentren ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, establecer sus requisitos y los de las empresas que los explotan, quedando fuera de su ámbito de aplicación los arrendamientos de fincas urbanas por temporada previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

#### ***Artículo 2.Concepto.***

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, tendrán la consideración de apartamentos turísticos los bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas, chalés y similares que, ofrecidos empresarialmente en alquiler de modo habitual, mediante precio y debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o de ocio, reúnan los requisitos especificados en la presente Disposición.

2. La denominación genérica de «apartamentos turísticos» será la utilizada en la presente Ordenación al hacer referencia conjunta a los distintos tipos de establecimientos a que se refiere el apartado anterior.

3. En desarrollo del artículo 13.7 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, se prevé la posibilidad de existencia de alojamientos vacacionales, regulados en el Capítulo V del presente Decreto.

#### ***Artículo 3.Modalidades de explotación.***

1. Los apartamentos turísticos podrán ser explotados en las modalidades de bloques y conjuntos.

2. Se denomina bloque a la totalidad de un edificio o complejo, integrado por apartamentos, villas, chalés y similares que con instalaciones y servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico y explotado por una sola unidad empresarial.

3. Se entiende por conjunto al agregado de dos o más unidades de alojamiento turístico que ubicados en el mismo o en diferentes edificios o emplazamientos y sin constituir un bloque, se destinen al tráfico turístico, bajo una misma unidad empresarial de explotación.

#### ***Artículo 4.Clasificación.***

1. Los apartamentos turísticos se clasifican en las categorías de lujo, primera, segunda y tercera, de conformidad con los criterios que se establecen en el Capítulo II del presente Decreto, cuyos distintivos serán, respectivamente, cuatro, tres, dos y una llave.

2. Cualquier modificación de la estructura o servicios ofrecidos podrá comportar la reclasificación de oficio o a instancia de parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 del presente Decreto.

#### ***Artículo 5. Empresas explotadoras.***

1. Se consideran empresas explotadoras de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares de los alojamientos, que realicen de forma profesional y habitual la actividad de cesión mediante precio, del uso o disfrute ocasional de los mismos, siendo obligatoria su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia.

2. Se presumirá la habitualidad cuando se haga publicidad por cualquier medio o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en su conjunto exceda de un mes.

## **CAPÍTULO II**

### **De los Requisitos y Bases de la Clasificación**

#### **SECCIÓN 1ª. De las prescripciones generales**

#### ***Artículo 6. Requisitos mínimos del inmueble.***

Los establecimientos turísticos regulados en la presente disposición habrán de estar contruidos con sujeción a la normativa técnica de obligado cumplimiento vigente en el momento del otorgamiento de la licencia municipal, lo que se acreditará a través de la cédula de habitabilidad, o licencia de primera ocupación, o licencia de actividad, como condición previa al trámite de clasificación y autorización.

Asimismo se debe cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y habitabilidad, y cualesquiera otra que les sea de aplicación.

#### ***Artículo 7. Oficina de atención al público.***

1. Los apartamentos turísticos deberán disponer de una oficina de atención al público suficientemente atendida, que funcionará como centro de relación con los usuarios turísticos a efectos administrativos, asistenciales y de información.

2. La oficina estará atendida por personal capacitado, al que corresponderá recibir y guardar la correspondencia de los usuarios turísticos, atender las llamadas telefónicas, el depósito de equipajes, custodiar las llaves de los

alojamientos y resolver las incidencias de los usuarios turísticos relativas al buen funcionamiento, conservación y limpieza, adoptando las medidas que sean pertinentes.

3. En esta dependencia obrarán las hojas de reclamaciones, el libro de inspección y el modelo oficial de precios, así como la caja para custodia de valores de los clientes.

### ***Artículo 8. Responsable del establecimiento.***

Al frente de los establecimientos, tanto en los bloques como en los conjuntos de apartamentos, deberá existir un responsable, que reunirá los requisitos de titulación y formación que en cada caso determine la empresa explotadora, correspondiéndole velar por el buen funcionamiento de los mismos y correcta prestación de todos los servicios, así como por el cumplimiento de las normas turísticas vigentes.

## **SECCIÓN 2ª. De los requisitos mínimos de las unidades alojativas**

### ***Artículo 9. Capacidad del alojamiento.***

1. La capacidad de plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles instaladas en otras piezas.

A los efectos del presente artículo, se entiende por litera el mueble formado por dos camas colocadas una sobre otra con un espacio entre las dos.

El número de plazas de los elementos convertibles no podrá exceder del 50% de los correspondientes a los dormitorios, y su instalación se realizará siempre a petición del cliente.

A estos efectos se considerarán de dos plazas aquellas camas cuya anchura mínima sea de 1'35 metros.

2. En las modalidades de bloques, por cada cuarenta unidades de alojamiento una, al menos, deberá estar adaptada a minusválidos. Y en las modalidades de conjuntos, por cada treinta unidades, al menos una deberá estar adaptada a minusválidos.

### ***Artículo 10. Dormitorios.***

1. Se considerarán dormitorios aquellas piezas dedicadas exclusivamente a esta finalidad. Tendrán siempre ventilación directa al exterior, o a patios no cubiertos y estarán dotados al menos de una mesilla de noche y armarios roperos empotrados o no, una silla por plaza, una papelera, perchas suficientes y enchufe. Dispondrán igualmente de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz a voluntad del cliente.

2. En el dormitorio podrán instalarse tantas camas como permita la superficie especificada en el número 2 del artículo 15 del presente Decreto. Si se tratara de literas, esta superficie quedará reducida a 4 m<sup>2</sup> por cada una de ellas, no admitiéndose nunca más de una. La altura mínima del suelo al techo será de 2,50 metros. En las habitaciones abuhardilladas esta altura se requerirá al menos en el 60% de la superficie y en el 40% restante una altura mínima de 1,50 metros.

Las medidas mínimas de las camas serán de 90.180 centímetros para las camas individuales y 135.180 centímetros para las camas dobles.

3. Podrán instalarse muebles convertibles en camas en la sala de estar o comedor, siempre que se respeten los módulos del párrafo tercero del apartado 1 del artículo anterior.

### **Artículo 11. Cuartos de baño o aseo.**

1. A los efectos del presente Decreto, se entenderá que el cuarto de baño o aseo deberá estar en función de las piezas que lo integren, de conformidad con el siguiente esquema:

	<b>Bañera o plato ducha</b>	<b>Bidé</b>	<b>Lavabo</b>	<b>Inodoro</b>
Baño	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Aseo	SÍ	-	SÍ	SÍ

2. En todo caso, tendrán ventilación, bien sea directa o forzada.

3. Los cuartos de baño o aseo estarán equipados, al menos, con los siguientes elementos:

- a) Bañera o plato de ducha, lavabo e inodoro.
- b) Punto de luz y espejo encima del lavabo.
- c) Toma de corriente.
- d) Colgador para las toallas.
- e) Un juego de toallas para cada cliente.
- f) Colgador para papel higiénico.
- g) Un rollo de papel higiénico en el soporte y otro de repuesto.
- h) Jabón (en pastilla o líquido con dosificador).
- i) Escobilla para la limpieza del inodoro.

### **Artículo 12.Salón-comedor.**

Esta pieza estará dotada de mobiliario idóneo y suficiente, dispondrá de ventilación directa al exterior por ventana o balcón y su superficie estará en relación con la capacidad de plazas fijadas al alojamiento y a su categoría, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 10 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 13.Cocina.**

En esta pieza, que tendrá siempre ventilación directa o forzada, estarán instalados el fregadero, la cocina que constará al menos de dos fuegos, horno o microondas, frigorífico, extractor o campana, lavadora y armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios.

### **Artículo 14.Mobiliario y equipos.**

Tanto los muebles como la vajilla, cubertería, cristalería, ropas de cama, mesa y aseo, así como los utensilios de cocina y limpieza, serán los adecuados en cantidad y calidad a la capacidad y categoría asignada al apartamento. Igualmente deberán contar con un tendedero y plancha de ropa.

## **SECCIÓN 3ª. De los requisitos de la clasificación**

### **Artículo 15.Clasificación.**

La clasificación de los apartamentos turísticos en categorías será fijada teniendo en cuenta la calidad de las instalaciones y servicios de conformidad con los requisitos y condiciones siguientes:

#### **1. Servicios e instalaciones:**

	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>	<b>Tercera</b>
Ascensor o salva escaleras (Bajo + número de pisos)	B+1	B+1	B+1	B+1
Caja Fuerte individual	Sí	Sí	No	No
Aire acondicionado	Sí	Sí	Sí	No
Calefacción	Sí	Sí	-	-
Agua caliente	Sí	Sí	Sí	Sí
Teléfono	Sí	Sí	No	No
Televisión	Sí	Sí	Sí	No
Conexión a internet y nuevas tecnologías	Sí	No	No	No
Limpieza	Diaria	1 × semana	-	-
Cambio de lencería	Diaria	2 × semana	1 × semana	1 × semana

## 2. Condiciones mínimas particulares de cada pieza:

	Lujo	Primera	Segunda	Tercera
Superficie Dormitorios:				
Habitación individual	10 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Habitación doble	15 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> dormitorio, 10m <sup>2</sup> 2 <sup>o</sup> dormitorio, 8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Litera	No	No	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Cuarto de Baño (superficie)	Sí y >5 m <sup>2</sup>	Sí y >4,5 m <sup>2</sup>	-	-
Aseo (superficie)	No	No	Sí y >3 m <sup>2</sup>	Sí y >3 m <sup>2</sup>
2º baño o aseo	>4 plazas	>5 plazas	>5 plazas	>6 plazas
Salón estar-comedor	4 m <sup>2</sup> /plaza y >16 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> /plaza y >14 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup> /plaza y >12 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup> /plaza y >10 m <sup>2</sup>
Cocina en pieza independiente	Sí	-	-	-

### **Artículo 16. Apartamentos tipo estudio.**

1. Son aquellas unidades de alojamiento compuestas por una sala conjunta de estar-comedor-dormitorio, una cocina incorporada o no a ésta y un cuarto de baño en pieza independiente.

La capacidad máxima de estas unidades de alojamiento será de dos plazas, con la posibilidad de instalar un convertible a petición del cliente.

En los estudios de tercera categoría no será necesario la instalación de lavadora.

Las camas deberán ser muebles convertibles, salvo que por las dimensiones, configuración y distribución del estar-comedor-dormitorio, permita crear dos zonas claramente diferenciadas de estar-comedor y dormitorio.

#### 2. Dimensiones mínimas:

Estarán en función de la superficie del estar-comedor- dormitorio, según el siguiente esquema:

<b>Categoría</b>				
	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>	<b>Tercera</b>
Superficie	30 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>

### CAPÍTULO III

#### De los servicios y precios

##### **Artículo 17. Servicios mínimos.**

1. En el precio del alojamiento estarán siempre comprendidos los servicios y suministros siguientes:

- a) Conservación, mantenimiento y reparaciones.
- b) Suministro de agua caliente y fría permanente.
- c) Energía eléctrica y combustible necesario, en su caso, para la cocina, calentador de agua y calefacción.
- d) Caja fuerte general del establecimiento.
- e) Recogida de basuras o en su caso existencia de contenedores conforme a las ordenanzas municipales (relativo a la recogida selectiva de residuos urbanos).

2. El precio comprenderá también, si los hubiere, el uso de los servicios e instalaciones comunes siguientes:

- a) Jardines, terrazas y salones sociales con sus equipamientos.
- b) Parques infantiles.
- c) Aparcamientos al aire libre, sin vigilancia, ni reserva de plazas.
- d) Piscinas, que deberán ajustarse a la normativa vigente en la materia, y el mobiliario propio de las mismas.

##### **Artículo 18. Servicios complementarios.**

Además de los servicios mínimos y de las instalaciones comunes descritos en el artículo anterior, las empresas explotadoras podrán ofrecer a los usuarios turísticos, cuantos servicios complementarios estimen oportunos, sin más requisitos que dar la debida publicidad de los precios de los mismos. En cualquier caso la aceptación de estos servicios por el usuario turístico tendrá carácter voluntario.

##### **Artículo 19. Precios. Comunicación.**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.1 de la Ley de Turismo, los precios de estancia en los apartamentos turísticos pueden ser fijados libremente por los titulares de los mismos, sin más obligación que la de notificar fehaciente y anualmente a la Administración Turística competente las tarifas máximas vigentes para los distintos meses y temporadas, para su diligenciado.

Si no se realiza dicha notificación en el período señalado se entenderá que mantienen los vigentes en el ejercicio anterior.

2. Cuando el titular del establecimiento considere necesario introducir modificaciones en los precios deberá comunicarlos a la Administración Turística para su diligenciado.

### ***Artículo 20. Publicidad de los precios.***

1. Las empresas explotadoras tendrán expuesta, en la oficina o local abierto al público, en lugar bien visible y a disposición de los clientes, la lista de precios debidamente diligenciada por la Administración Turística competente, en la que constará por separado el precio de cada servicio.

2. En ningún caso se podrá cobrar a los usuarios turísticos precios superiores a los que figuren expuestos al público.

### ***Artículo 21. Reservas.***

1. Los titulares de los establecimientos podrán exigir a los clientes una cantidad anticipada en concepto de señal por las reservas del alojamiento que realicen.

2. El cliente deberá notificar a los titulares mediante cualquier sistema que permita su constancia, que la señal en concepto de reserva ha sido realizada. De igual modo, y por idéntico medio, el titular deberá contestar al cliente la aceptación o denegación de su reserva en el plazo de las veinticuatro horas siguientes.

En el caso de no ser aceptada la referida reserva a la recepción de la notificación del cliente, el titular deberá devolver la cantidad adelantada dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes.

En toda aceptación de reserva se hará constar al menos:

- a) Nombre y categoría del establecimiento.
- b) Nombre y número de DNI del cliente.
- c) Fecha y horario estimado de su llegada y salida.
- d) Identificación del alojamiento con indicación del número de plazas.

3. En materia de condiciones de anulación y pérdida de reservas, y en su caso posible depósito, se estará a las condiciones generales de contratación que se puedan establecer y en su defecto a las relaciones contractuales interpartes.

#### ***Artículo 22. Pérdida de reserva o anticipo.***

Salvo pacto en contrario, cesará la obligación de mantener la reserva, con pérdida de señal, cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las 12:00 del día siguiente al fijado para ello, excepto que dentro de dicho plazo el usuario confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir exceda de la cuantía de la señal.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Régimen de funcionamiento, ocupación y uso de los apartamentos**

#### ***Artículo 23. Distintivos y Publicidad.***

1. En el exterior de la oficina o local abierto al público de la empresa explotadora, deberá figurar una placa identificativa. Asimismo en la entrada de cada uno de los alojamientos y en sitio visible, será obligatoria la exhibición de una placa normalizada.

En el caso de que los alojamientos que integren un bloque, sean de la misma categoría, únicamente deberá figurar en la entrada del mismo, una placa identificativa de la categoría que corresponda a todos ellos.

2. La publicidad impresa y documentación de la empresa, deberá expresar de forma que no induzca a confusión, el tipo, modalidad y categoría en que estén clasificados los apartamentos.

3. Queda prohibido comercializar, contratar, incluir en catálogos y hacer publicidad de apartamentos turísticos que carezcan de la autorización pertinente, pudiéndose incurrir en estos casos en las infracciones previstas en la legislación vigente.

#### ***Artículo 24. Hojas de Reclamaciones.***

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41.5 de la Ley 11/1997, de Turismo, todos los establecimientos de alojamiento turístico regulados en el presente Decreto deberán tener a disposición de los clientes y facilitarles de forma inmediata cuando les sea requerida, la documentación preceptiva para formular reclamaciones, cuya existencia se anunciará al público de forma visible y expresada en castellano, francés, inglés y otro idioma a elegir.

#### ***Artículo 25. Seguro de Responsabilidad Civil.***

Los titulares de los alojamientos regulados en el presente Decreto deberán mantener permanentemente vigente una póliza de seguro para afianzar el

normal desarrollo de su actividad que garantice los posibles riesgos de su responsabilidad.

#### ***Artículo 26. Control de entrada y salida de usuarios.***

1. Será requisito indispensable para ocupar el alojamiento, la previa inscripción de los usuarios en el correspondiente Libro Registro, mediante exhibición de los documentos acreditativos de su identidad. En la inscripción se hará constar nombre y apellidos de todos los usuarios y la fecha de entrada y salida.

2. Los titulares por sí o a través de sus Asociaciones o Centrales de Reservas, deberán remitir a la Consejería competente en materia de Turismo, información sobre la ocupación de los alojamientos, en el modelo de cuestionario que oportunamente se facilitará y con la periodicidad que les sea requerida. Dicha información será utilizada única y exclusivamente a efectos estadísticos.

#### ***Artículo 27. Estancia y ocupación.***

1. El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las 17:00 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12:00 horas del día señalado como fecha de salida.

2. Los alojamientos estarán a disposición de los clientes desde el día y hora fijado para su ocupación, en condiciones de conservación, funcionamiento y limpieza que permitan su inmediato uso.

3. El disfrute del alojamiento y otros servicios durará el tiempo convenido entre el titular de la explotación del apartamento y el usuario turístico.

4. Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las partes, el usuario deberá desocupar el alojamiento.

#### ***Artículo 28. Obligaciones de los usuarios.***

Los usuarios turísticos están obligados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 11/1997, de Turismo, a respetar los reglamentos de régimen interior de los establecimientos turísticos, debidamente aprobados y diligenciados por la Consejería competente en materia de Turismo.

#### ***Artículo 29. Régimen sancionador.***

Los incumplimientos de lo establecido en el presente Decreto serán sancionados conforme al régimen de infracciones y sanciones previstos en la Ley 11/1997, de 12 de diciembre de Turismo de la Región de Murcia.

### **CAPÍTULO V**

#### **De los alojamientos vacacionales**

### ***Artículo 30. Alojamientos vacacionales.***

No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de alojamientos vacacionales, las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas, chalés y similares, ofrecidos en régimen de alquiler por las empresas explotadoras a las que se refiere el artículo 5 del presente Decreto, por motivos vacacionales o turísticos, y que reúnan los requisitos especificados en el presente Capítulo.

### ***Artículo 31. Derechos y obligaciones de las empresas turísticas.***

1. Las empresas explotadoras de alojamientos vacacionales estarán obligadas a:

a) Mantener las instalaciones de los alojamientos en condiciones que garanticen su correcto funcionamiento.

b) Informar a los usuarios, previamente, sobre el régimen de los servicios que se oferten en el establecimiento, las condiciones de prestación de los mismos y su precio.

c) Facilitar a los usuarios un número de teléfono de contacto del responsable.

2. Las empresas podrán exigir una señal o cantidad a cuenta en concepto de reserva en los términos previstos en el artículo 21 del presente Decreto.

### ***Artículo 32. Régimen de funcionamiento.***

A los alojamientos vacacionales les será de aplicación todas las prescripciones contenidas en el Capítulo IV del presente Decreto, debiendo existir a la entrada de cada alojamiento una placa identificativa.

### ***Artículo 33. Servicios mínimos.***

En el precio del alojamiento estarán comprendidos los servicios mínimos y suministros siguientes:

a) Agua fría y caliente permanente.

b) Gas y/o energía eléctrica.

c) Limpieza al comienzo de la estancia.

d) Cambio de lencería una vez por semana.

e) Televisión.

f) Recogida de basuras, o en su caso, la existencia de contenedores conforme a las ordenanzas municipales.

### ***Artículo 34. Autorización de apertura.***

La autorización de apertura y funcionamiento de los alojamientos vacacionales se presentará ante la Consejería competente en materia de Turismo acompañada de los siguientes documentos:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Copia compulsada de la cédula de habitabilidad del inmueble o documento equivalente, o licencia de primera ocupación si se trata de inmuebles de nueva construcción.
- c) Documento que acredita la propiedad o disponibilidad del inmueble.

El órgano competente ante la solicitud de apertura, expedirá, en su caso, una autorización sin otorgamiento de categoría alguna.

### ***Artículo 35. Publicidad.***

Las empresas explotadoras deberán efectuar por separado y debidamente diferenciada la publicidad de los apartamentos turísticos de la de los alojamientos vacacionales, en el caso de incluir éstos en su oferta.

## **CAPÍTULO VI**

### **Del procedimiento para el ejercicio de la actividad**

#### ***Artículo 36. Informe Previo.***

1. Cuando los alojamientos estuviesen solamente proyectados, las empresas podrán solicitar informe previo sobre su adecuación a la normativa vigente, clasificación y categoría que pudiese corresponderles en función de sus características, instalaciones y servicios, siendo para ello preceptivo aportar la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Proyecto básico que incluirá:

1. Anteproyecto o memoria descriptiva indicando el número de alojamientos y la capacidad de cada uno de ellos, la categoría pretendida y la justificación del cumplimiento de los requisitos del presente Decreto, de manera especial los recogidos en el Capítulo II.

2. Cédula urbanística del solar.

3. Planos a escala 1:100 ó 1:50, de situación y emplazamiento, distribución interior con muebles y superficies, cotas, alzados y secciones.

2. El informe que se emita no vinculará a la Administración si las obras que se realicen con posterioridad no se corresponden a la documentación aportada. Dicho informe deberá ser emitido en el plazo de un mes desde su solicitud.

### ***Artículo 37. Autorización de apertura y clasificación.***

1. Las empresas explotadoras de apartamentos turísticos con anterioridad al ejercicio de su actividad, deberán contar con la correspondiente autorización administrativa de apertura y clasificación.

2. La solicitud de apertura y clasificación de los apartamentos turísticos se presentará ante la Consejería competente en materia de Turismo, acompañada de los documentos que se relacionan a continuación:

a. Instancia y enumeración de alojamientos según modelo facilitado por la Consejería competente en materia de Turismo.

b. Los acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular de la explotación.

c. El título que justifique la propiedad o disponibilidad de cada uno de los apartamentos.

d. Copia compulsada de la cédula de habitabilidad o de la licencia de actividad o de primera ocupación de cada unidad alojativa, en su caso.

e. Copia compulsada u original de la póliza del seguro de responsabilidad civil.

f. Memoria descriptiva de las características de los alojamientos.

g. Planos a escala 1:100 ó 1:50 de distribución interior con muebles y superficies y cotas de las distintas plantas.

h. Cualquier otro documento que apoye la propuesta de clasificación de los apartamentos en la categoría pretendida.

No será necesario presentar la documentación señalada en los apartados b) y d) anteriores, cuando ya obren en poder de la Consejería competente, siempre que no se haya producido variación o alteración en relación con la documentación aportada.

### ***Artículo 38. Procedimiento para la autorización.***

1. Una vez recibida en la Consejería competente la documentación señalada en el artículo anterior, se iniciará el oportuno expediente y previa la correspondiente visita de inspección, se dictará la resolución que proceda sobre la autorización de apertura, que contemplará la clasificación y categoría del establecimiento a la vista de los informes evacuados y la documentación

presentada, independientemente de la intervención administrativa de otros organismos en el ámbito de sus respectivas competencias.

2. El plazo para dictar la resolución será de tres meses desde la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa se entenderá que la solicitud ha sido estimada.

3. La resolución se notificará al interesado y si es denegatoria habrá de ser motivada, pudiendo ser recurrida en los términos previstos en la legislación aplicable al caso.

4. Los procedimientos de autorización podrán sustanciarse a través de las nuevas tecnologías, de acuerdo con los modelos facilitados por la Consejería competente, y conforme a lo establecido en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### ***Artículo 39.Registro.***

Una vez concedida la correspondiente autorización administrativa se procederá a la inscripción de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia y se expedirá el reglamentario Libro de Inspección y Hojas de Reclamaciones, así como el cartel anunciador de las mismas.

### ***Artículo 40.Comunicación de modificaciones.***

El titular de la empresa explotadora deberá comunicar de forma fehaciente a la Consejería competente en materia de Turismo, en el plazo de tres meses desde que se produzcan, cualquier variación en la relación de los apartamentos que explote, el cese en la explotación de la actividad turística, el cambio de titularidad, y en general cualquier alteración de los datos que figuren inscritos en el Registro de Actividades Turísticas de la Región de Murcia.

### ***Artículo 41.Revisión de categoría.***

1. La categoría de los apartamentos turísticos podrá revisarse de oficio o a instancia de parte. La clasificación otorgada se mantendrá en tanto el establecimiento continúe poseyendo las características y condiciones que sirvieron de base para la misma.

2. Las empresas turísticas deberán instar la correspondiente autorización, para abordar cualquier modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en las que se otorgó la autorización de actividad y clasificación de los apartamentos turísticos.

Se entiende por reformas sustanciales a los efectos establecidos en este Decreto, toda modificación de las instalaciones de infraestructura o características de los establecimientos que pueda afectar a la superficie, capacidad o a su propia clasificación.

3. El procedimiento para autorizar toda modificación o reforma sustanciales en los apartamentos turísticos será el establecido en el artículo 37 y siguientes de este capítulo.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL.

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto dejarán de ser aplicables en el ámbito del mismo las Órdenes de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico y 15 de septiembre de 1978 (RCL 1978, 2012, 2194; ApNDL 7105), sobre régimen de precios y reservas en alojamientos turísticos.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Todos los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales en funcionamiento en la fecha de entrada en vigor de este Decreto deberán, en el plazo de dos años desde dicha fecha, regularizar su situación y adecuarse a los requisitos y prescripciones que se establecen en la presente Norma.

No será de aplicación la exigencia de adaptación recogida en el párrafo anterior a los apartamentos que se hallen en funcionamiento, en trámite de construcción o apertura, en cuanto a las diferencias que afecten a las dimensiones de las dependencias o a la estructura del edificio.

#### DISPOSICIÓN FINAL.

1. Conforme prescribe al artículo 38 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre (LRM 2004, 350 y LRM 2005, 106), del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, se faculta al Consejero competente en materia de Turismo para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto en las materias de ámbito interno de su departamento, así como para la determinación y publicación de las placas identificativas a que se refieren los artículos 23.1 y 32 del mismo.

2. En consonancia con el número 5 del artículo 52 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia el presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

**Orden de 20 de julio de 2006, por la que se determina los distintivos de los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales, Alojamientos Rurales, Establecimientos Hoteleros y Establecimientos de Restauración de la Región de Murcia.**

Por los Decretos 75/2005 (LRM 2005\239, 294), 76/2005 (LRM 2005\240, 295), 91/2005 (LRM 2005\259) y 127/2005 (LRM 2005\342) se regulan, respectivamente, los «Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales», los «Alojamientos Rurales», los «Establecimientos Hoteleros» y los «Establecimientos de Restauración» en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Según lo establecido en el artículo 41.6LRM 1998\12 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre (LRM 1998\12), de Turismo de la Región de Murcia, es obligación de las empresas turísticas, sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas que puedan afectarles:  
«Exhibir en lugar visible en los accesos el distintivo correspondiente a su clasificación».

En consecuencia, en todos los establecimientos a los que son de aplicación los Decretos antes indicados debe de existir una placa o distintivo que los identifique como establecimientos turísticos, según su categoría y clasificación.

Las Disposiciones Finales de cada uno de los Decretos 75/2005, 76/2005, 91/2005 y 127/2005, conforme a lo dispuesto en el artículo 38LRM 2004\350 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre (LRM 2004\350 y LRM 2005, 106), del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, autorizan al Consejero competente en materia de Turismo para dictar las disposiciones y normas necesarias para su desarrollo y ejecución, así como para la determinación y publicación de las placas identificativas respectivas.

Con el fin de establecer las características de las placas identificativas de los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales, los Alojamientos Rurales, los Establecimientos Hoteleros y los Establecimientos de Restauración de la Región de Murcia, dispongo:

**Artículo 1. Especificaciones comunes a todas las placas o distintivos.**

Las placas identificativas a que se refiere la presente Orden tendrán las siguientes características comunes:

a) El material de las placas será:

-Placa tipo estándar: base de chapa de acero galvanizado de 1,2 mm de espesor, con plegado de 15 mm vértices soldados con soldadura eléctrica, vinilo laminado LM04SB.

-Placa tipo especial: aluminio de 8 mm de espesor y tratamiento en serigrafía esmalte y bicapa.

b) El tamaño de las placas será de 40 × 40 cm, excepto la definida en el artículo 2.2, que será de 40 × 9,4 cm.

c) En la parte inferior de la placa existirá una franja de color Pantone 7545 C (gris), donde en su mitad izquierda figurará el escudo de la Región de Murcia y la frase «Región de Murcia», en caracteres negros; y en la mitad derecha la dirección [www.murciaturistica.es](http://www.murciaturistica.es), en caracteres blancos.

d) En la franja superior, sobre el fondo de color que a cada tipo de establecimiento le corresponde y en caracteres blancos, figurará: el símbolo correspondiente al establecimiento o, en su caso, el símbolo repetido en número de veces según la categoría que le haya sido otorgada por la Administración turística regional; una letra o letras identificativas; y la palabra o palabras relativas la actividad que se presta.

e) Las especificaciones técnicas en cuanto tamaño, tipo y situación de los caracteres, letras y símbolos, son los establecidos en el Anexo de la presente Orden y en el fichero técnico ubicado en la dirección:

<http://www.murciaturistica.es/placas>, donde podrán ser consultadas y descargadas.

## ***Artículo 2.Placas identificativas de los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales.***

1. La placa identificativa que, según el artículo 23.1LRM 2005\239 del Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales, debe figurar en el exterior de la oficina o local abierto al público de la empresa explotadora, deberá reunir las siguientes características:

a) Las empresas de apartamentos turísticos clasificados en la categoría de lujo (cuatro llaves) la placa identificativa será la de tipo especial del artículo 1.a) de la presente Orden. En el resto de las categorías la placa podrá ser tipo especial o estándar.

b) El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone 187 C (rojo).

c) En la franja superior figurará, como símbolo de este tipo de alojamientos, una o varias llaves según la categoría que tengan reconocida la mayoría de los apartamentos de la empresa, las letras AT, y las palabras «Apartamentos turísticos».

d) Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son los especificados en el Anexo y fichero técnico.

2. La placa identificativa que según el artículo 23.1LRM 2005\239 del Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los Apartamentos turísticos y alojamientos Vacacionales, debe figurar en la entrada de cada uno de los alojamientos, deberá de reunir las siguientes características:

a) Los apartamentos turísticos clasificados en la categoría de lujo (cuatro llaves) la placa identificativa será la de tipo especial del artículo 1.a) de la presente Orden. En el resto de las categorías la placa podrá ser tipo especial o estándar.

b) La dimensión de la placa será de 40 × 9,4 cm.

c) El color de fondo de la placa es el Pantone 187 C (rojo).

d) En la mitad izquierda figurará el escudo de la Región de Murcia y la frase «Región de Murcia», en caracteres negros; y en la mitad derecha tantas llaves como le correspondan por su categoría al alojamiento, en caracteres blancos.

e) Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son los especificados en el Anexo y fichero técnico.

3. La placa identificativa que según el artículo 32LRM 2005\239 del Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales, debe de existir a la entrada de cada alojamiento vacacional, tendrá las siguientes características:

a) La placa identificativa será tipo especial o estándar.

b) El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone 187 C (rojo).

c) En la franja superior figurará, como símbolo de este tipo de alojamientos, el que indica en el Anexo y fichero técnico, las letras Vv, y las palabras «Alojamientos vacacionales».

d) Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son los especificados en el Anexo y fichero técnico.

### ***Artículo 3.Placas identificativas de Alojamientos Rurales.***

La placa identificativa que según el artículo 6.1LRM 2005\240 del Decreto 76/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los Alojamientos Rurales, debe de exhibirse junto a la entrada principal del alojamiento, tendrá las siguientes características, según el grupo de que se trate:

#### **1. Hospedería Rural.**

a) La placa identificativa será del tipo estándar o especial del artículo 1.a)LRM 2006\286 de la presente Orden.

b) El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone 3305 C (verde).

c) En la franja superior figurará el símbolo de este tipo de establecimientos que se indica en el Anexo y fichero técnico, las letras Hr, y las palabras «Hospedería rural».

d) Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son los especificados en el Anexo y fichero técnico.

## **2. Casa rural de alquiler.**

a) La placa identificativa de estos establecimientos será tipo estándar o especial del artículo 1.a)LRM 2006\286 de la presente Orden.

b) El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone 3305 C (verde).

c) En la franja superior figurará el símbolo de este tipo de alojamientos que se indica en el AnexoLRM 2006\286 y fichero técnico, las letras Cr, y las palabras «Casa rural de alquiler».

d) Las características, ubicación, tamaño, y tipo de los símbolos y letras son las especificadas en el Anexo y fichero técnico.

## **3. Casa rural en régimen compartido.**

a) La placa identificativa de estos establecimientos será tipo estándar o especial del artículo 1.a)LRM 2006\286 de la presente Orden.

b) El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone 3305 C (verde).

c) En la franja superior figurará el símbolo de este tipo de alojamientos que se indica en el AnexoLRM 2006\286 y fichero técnico, las letras Cr, y las palabras «Casa rural en régimen compartido».

d) Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son las especificadas en el Anexo y fichero técnico.

## **Artículo 4. Establecimientos Hoteleros.**

La placa identificativa que según el artículo 7LRM 2005\259 del Decreto 91/2005, de 22 de julio, por el que se regulan los Establecimientos Hoteleros en la Región de Murcia, debe de exhibirse junto a la entrada principal del establecimiento, tendrá las siguientes características, según el grupo en que estén clasificados.

### **1. Hoteles.**

a. En los hoteles clasificados en categoría de lujo y cinco estrellas la placa identificativa será la de tipo especial del artículo 1.a)LRM 2006\286 de la presente Orden. En el resto de las categorías la placa podrá ser tipo especial o estándar.

b. El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone 2995 C (azul).

c. En la franja superior figurarán tantas estrellas de cinco puntas como por su categoría le correspondan al establecimiento, la letra H, y la palabra «Hotel».

d. Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son las especificadas en el AnexoLRM 2006\286 y fichero técnico.

## **2. Hoteles-Apartamentos.**

a. Los hoteles-apartamento clasificados en la categoría de cinco estrellas la placa identificativa será la de tipo especial del artículo 1.a)LRM 2006\286 de la presente Orden. En el resto de las categorías la placa podrá ser tipo especial o estándar.

b. El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone 2995 C (azul).

c. En la franja superior figurarán tantas estrellas de cinco puntas como por su categoría le correspondan al establecimiento, las letras HA, y las palabras «Hotel-Apartamento».

d. Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son las especificadas en el AnexoLRM 2006\286 y fichero técnico.

## **3. Pensiones.**

a. En este tipo de establecimientos la placa identificativa podrá ser tipo especial o estándar.

b. El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone 2995 C (azul).

c. En la franja superior figuraran una o dos estrellas de cinco puntas, según la categoría que tenga reconocida el establecimiento, la letra P, y la palabra «Pensión».

d. Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son las especificadas en el AnexoLRM 2006\286 y fichero técnico.

## ***Artículo 5.Establecimientos de Restauración.***

1. La placa identificativa que según el artículo 10 d)LRM 2005\342 del Decreto 127/2005, por el que se regulan los Establecimientos de Restauración en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, debe de exhibirse en la parte exterior del local junto al acceso principal, tendrá las siguientes características, según el grupo y categoría que le corresponda.

### **1. Restaurantes.**

a. En los restaurantes clasificados en la categoría de lujo y primera (cuatro tenedores) la placa identificativa será la de tipo especial del artículo 1.a) de la presente Orden. En el resto de las categorías la placa podrá ser tipo especial o estándar.

b. El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone Process Magenta C (rosa).

c. En la franja superior figurarán tantos tenedores como por su categoría le correspondan al establecimiento, la letra R, y la palabra «Restaurante».

d. Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son las especificadas en el AnexoLRM 2006\286 y fichero técnico.

### **2. Cafeterías.**

a. La placa identificativa de este tipo de establecimientos podrá ser del tipo especial o estándar del artículo 1.a) de la presente Orden.

b. El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone Process Magenta C (rosa).

c. En la franja superior figurarán una o dos tazas, según la categoría que tenga reconocida el establecimiento, la letra C, y la palabra «Cafetería».

d. Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son las especificadas en el AnexoLRM 2006\286 y fichero técnico.

### **3. Café-bar.**

a. La placa identificativa de este tipo de establecimientos podrá ser del tipo especial o estándar del artículo 1.a) de la presente Orden.

b. El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone Process Magenta C (rosa).

c. En la franja superior figurará el símbolo que se indica en el Anexo y fichero técnico, la letra B, y las palabras «Café-Bar».

d. Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son las especificadas en el AnexoLRM 2006\286 y fichero técnico.

#### **4. Bares con música.**

a. La placa identificativa de este tipo de establecimientos podrá ser del tipo especial o estándar del artículo 1.a) de la presente Orden.

b. El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone Process Magenta C (rosa).

c. En la franja superior figurará el símbolo que se indica en el Anexo y fichero técnico, la letra B, y las palabras «Bar con música».

d. Las características, ubicación, tamaño y tipo de los símbolos y letras son las especificadas en el AnexoLRM 2006\286 y fichero técnico.

2. A los establecimientos que, en aplicación del artículo 9LRM 2005\342 del Decreto 127/2005, resulten equiparados no les será exigible lo dispuesto en el artículo 10 d) de dicha Norma referente a distintivos.

En caso de optar por su exhibición podrá ser del tipo especial o estándar.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA .**

##### **Plazo**

##### ***Primera.***

Los establecimientos turísticos a los que les es de aplicación la presente Orden, que se encuentren en funcionamiento a la fecha de su entrada en vigor, deberán de exhibir la placa normalizada que según su actividad, clasificación, grupo y categoría le corresponda, en el plazo de seis meses.

##### ***Segunda.***

Se autoriza a la Dirección General de Infraestructuras de Turismo a dictar cuantas instrucciones se estimen convenientes para el desarrollo de esta Orden.

#### **DISPOSICIÓN FINAL.**

##### **Entrada en vigor**

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

#### **ANEXO I**

##### ***Ver imagen LRM\2006\286[1.A] del anexo***

Descarga de fichero técnico (FH9) en: <http://www.murciaturistica.es/placas>.

##### ***Ver imagen LRM\2006\286[2.A] del anexo LRM\2006\286[1.A]***

## **ANEXO: IMAGENES**

Los símbolos de las categorías se colocarán de derecha a izquierda

40 x 40 cm.



Pantone 187 C

Pantone 7545 C

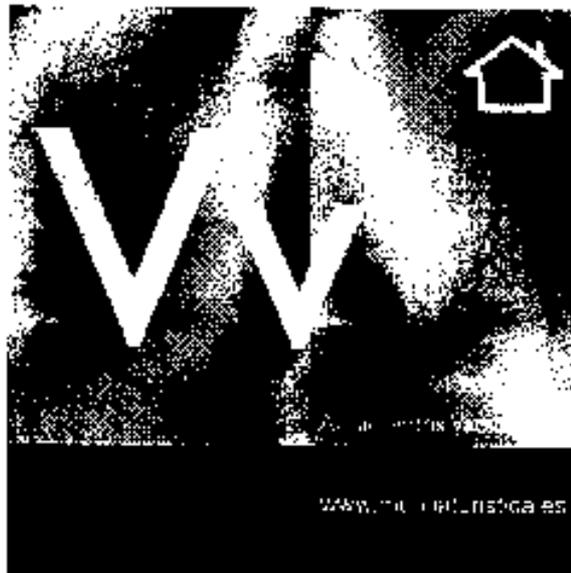
40 x 8,4 cm.



Pantone 187 C

Placa interna para los Apartamentos Turísticos  
Los símbolos de las categorías se colocan de derecha a izquierda

Los colores de las placas de este anexo son comunes a todas ellas



LRM2006\286[2.A]

Los símbolos de las categorías  
se colocarán de derecha a izquierda

40 x 40 cm.



Pantone 2995 C

Pantone 7545 C





## **Navarra**

### **Departamento de Cultura y Turismo**

Avenida Carlos III, 2

31002 Pamplona

Tel. 948 42 70 00

[http://www.navarra.es/home\\_es/Navarra/Instituciones/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Cultura+y+Turismo/](http://www.navarra.es/home_es/Navarra/Instituciones/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Cultura+y+Turismo/)

## NAVARRA

- ***REAL DECRETO 2877/1982, DE 15 OCTUBRE sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales.***  
BOE 9 noviembre 1982, núm. 269

No posee normativa propia. La ordenación se rige por la normativa estatal arriba citada.

## **País Vasco**

**Departamento de Industria, Comercio y Turismo**

**Dirección de Promoción Turística**

C/ Donostia-San Sebastián, 1

01010 Vitoria-Gasteiz

Tel. 945 01 82 36 / 945 01 82 12

Fax 945 01 82 52

Correo-e: [incotur@ej-gv.es](mailto:incotur@ej-gv.es)

[http://www.euskadi.net/turismo/indice\\_c.htm](http://www.euskadi.net/turismo/indice_c.htm)

## PAÍS VASCO

- **DECRETO 191/1997, DE 29 JULIO, Regula los apartamentos, viviendas vacacionales, alojamientos en habitaciones de casas particulares y casas rurales**  
BO. País Vasco 5 septiembre 1997, núm. 169

La proyección del País Vasco como destino turístico atractivo, diverso y competitivo, requiere entre otras prioridades que los poderes públicos adecuen la normativa turística existente a las exigencias de los nuevos escenarios turísticos.

La publicación de la Ley 6/1994, de 16 de marzo (LPV 1994\146), de Ordenación del Turismo de Euskadi, supuso sentar las bases para la ordenación y el desarrollo del sector turístico vasco, ofreciendo una ordenación unitaria y sistemática de la actividad turística, en la que destaca la regulación de las empresas turísticas, y dentro de éstas, singularmente, de las de alojamiento turístico.

El presente Decreto, viene a desarrollar lo establecido en las secciones 3.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título II de la Ley 6/1994, de 16 de marzo, relativas a los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales y a los alojamientos en habitaciones de casas particulares, respectivamente, y a completar el Decreto 128/1996, de 28 de mayo (LPV 1996\270), por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en el medio rural, y en el que se definen las casas rurales.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Comercio, Consumo y Turismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 29 de julio de 1997, dispongo:

### **TITULO I**

#### **De las disposiciones generales**

Artículo 1. Ambito de aplicación.

1. Quedan sujetos al presente Decreto, los establecimientos de alojamiento turístico situados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco que se encuadren en alguna de las modalidades siguientes:

- a) Apartamentos turísticos,
- b) Viviendas turísticas vacacionales,

c) Alojamiento en habitaciones de viviendas particulares, y

d) Casas Rurales.

2. Se incluyen en la modalidad de apartamentos turísticos los inmuebles, cualquiera que sea su configuración y características, en los que profesional y habitualmente se ofrezca mediante precio alojamiento turístico, en cualquiera de las modalidades de bloque o conjunto.

3. Se incluyen en la modalidad de viviendas turísticas vacacionales las casas y construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo que con independencia de sus condiciones, mobiliario, equipo, instalaciones y servicios se ofrezcan como alojamiento por motivos vacacionales o turísticos y no tengan la consideración de apartamentos turísticos o de establecimientos de agroturismo.

4. Cuando la oferta por un mismo titular de la explotación sea superior a tres viviendas turísticas vacacionales los alojamientos serán considerados apartamentos turísticos a los efectos previstos en el presente Decreto.

5. El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio podrá realizarse por motivos vacacionales o turísticos en aquellos municipios o situaciones en los que la oferta hotelera sea notoriamente insuficiente.

A los efectos establecidos en el presente Decreto, se considera vivienda particular el lugar de residencia efectiva del titular por lo que en ningún caso un mismo titular podrá ofertar habitaciones en más de una vivienda.

6. Tanto las viviendas turísticas vacacionales como el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares podrán acceder a su clasificación conforme al procedimiento establecido en los Capítulos I y II del Título III del presente Decreto.

7. Se consideran casas rurales aquellas modalidades de viviendas turísticas vacacionales clasificadas, o de alojamiento en habitaciones de viviendas particulares clasificadas, caracterizadas por prestar servicios de alojamiento mediante precio en un edificio ubicado en el medio rural y que responda a las arquitecturas tradicionales de montaña o propias del mismo.

Los pisos no tendrán la consideración de casas rurales. Se consideran pisos las viviendas independientes en un edificio de varias plantas que no responda a las arquitecturas tradicionales de montaña o propias del medio rural.

La capacidad máxima de las casas rurales es la siguiente:

- a) en las viviendas turísticas vacacionales, 10 plazas por vivienda, y
- b) en los alojamientos en habitaciones de viviendas particulares, 12 plazas.

8. El régimen jurídico aplicable a las casas rurales será el previsto en el presente Decreto para cada una de las diferentes modalidades en que pueda ser adscrito el establecimiento, ya sea en viviendas turísticas vacacionales o en habitaciones de viviendas particulares.

Para estas modalidades, la consideración de casas rurales requerirá la previa clasificación de los establecimientos por la Administración Turística.

## **TITULO II**

### **De los apartamentos turísticos**

#### **CAPITULO I**

##### **De las disposiciones generales**

Artículo 2. Modalidades de explotación.

1. Los apartamentos turísticos pueden explotarse bajo las modalidades de bloque o conjunto.
2. Se denomina bloque a la totalidad de un edificio o complejo constituido por apartamentos, villas, chalets, bungalows o similares que, con instalaciones y/o servicios comunes sea destinado al tráfico turístico por una sola unidad empresarial de explotación.
3. Se denomina conjunto al agregado de cuatro o más unidades de alojamiento turístico que, ubicadas en el mismo o en diferentes edificios contiguos y sin constituir un bloque se destinen al tráfico turístico por una sola unidad empresarial de explotación.

Artículo 3. Clasificación de los apartamentos turísticos.

1. Los apartamentos turísticos se clasificarán en las categorías de lujo, primera, segunda, y tercera, cuyo distintivo será, cuatro, tres, dos y una llave respectivamente.

La clasificación se determinará de acuerdo con las instalaciones, servicios y requisitos fijados en el Capítulo II del Título II del presente Decreto.

2. En el supuesto de que la totalidad de los alojamientos incluidos en un mismo bloque o conjunto no reuniera las mismas instalaciones, servicios

y requisitos la categoría del establecimiento será la que corresponda a las unidades de condiciones inferiores.

3. Cualquier modificación de la estructura o servicios ofrecidos podrá comportar la reclasificación de oficio o a instancia de parte.

Artículo 4. Empresas explotadoras.

1. Tendrán la consideración de empresas explotadoras de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, titulares o no de los alojamientos, que realicen de forma habitual y profesional la actividad de cesión mediante precio del uso ocasional de una dependencia alojativa.

2. Se presumirá la habitualidad cuando se haga publicidad por cualquier medio o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en su conjunto exceda de un mes, o se destinen al tráfico turístico los bloques o conjuntos a los que hace referencia el artículo 2 del presente Decreto.

## **CAPITULO II**

### **De los requisitos y bases de la clasificación**

#### **SECCION 1.ª DE LAS PRESCRIPCIONES GENERALES**

Artículo 5. Requisitos mínimos del inmueble.

Los apartamentos turísticos deberán disponer de un sistema de protección contra incendios, de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes y deberán estar convenientemente insonorizados respecto de los colindantes. Toda la maquinaria generadora de ruidos, en especial ascensores y sistemas de aire acondicionado, deberá también insonorizarse.

Artículo 6. Conserjería-recepción.

1. En las modalidades de bloques o en conjuntos de diez o más unidades de alojamiento, el centro de relación con los usuarios turísticos a que se refiere el apartado a) del artículo 23 del presente Decreto, lo constituirá una conserjería-recepción a efectos administrativos, asistenciales y de información.

La recepción estará debidamente atendida por personal capacitado, al que corresponderá recibir y guardar la correspondencia de los usuarios turísticos a su entrega; atender las llamadas telefónicas, custodiar las llaves de los alojamientos; resolver o tramitar las reclamaciones de los usuarios turísticos relativas al buen funcionamiento, conservación y limpieza, adoptando las medidas que sean pertinentes.

En esta dependencia obrarán las hojas oficiales de reclamaciones, las hojas de admisión, el libro de inspección y el modelo oficial de precios.

2. Excepcionalmente, se exigirá conserjería-recepción cuando se trate de un bloque que estando integrado por menos de diez alojamientos explotados por una misma empresa en la categoría de lujo. En los demás casos las funciones de dicha dependencia las asumirá personal de la empresa que deberá residir en el propio edificio o en sus inmediaciones.

3. Para el caso de conjuntos de apartamentos las funciones anteriormente citadas las asumirá la oficina o local abierto al público que ha de poseer la empresa explotadora.

## **SECCION 2.<sup>a</sup> DE LOS REQUISITOS MINIMOS DE LAS UNIDADES ALOJATIVAS**

Artículo 7. Capacidad del alojamiento.

La capacidad en plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles instaladas en otras piezas.

Podrán instalarse muebles-camas en la sala de estar o comedor, hasta un máximo de dos plazas.

Artículo 8. Dormitorios.

1. Los dormitorios son aquellas piezas dedicadas exclusivamente a dormir en ellas. Tendrán siempre ventilación directa al exterior o a espacios ventilados que cumplan los requisitos establecidos en la ley vigente y estarán dotados de una mesilla de noche, armarios roperos, empotrados o no. Dispondrán igualmente de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz.

La ventilación al exterior se hará por medio de uno o más huecos cuya suma de superficie mínima no sea inferior a 1,20 m<sup>2</sup>, excluyendo el marco, y al 8% de la superficie en planta de la habitación.

2. En los dormitorios podrán instalarse tantas camas como permita la superficie especificada en el artículo 15.2 del presente Decreto. La altura mínima del suelo al techo será de 2,50 metros. En las habitaciones abuhardilladas esta altura se requerirá, al menos, en el 60% de la superficie.

Artículo 9. Cuarto de baño o aseo.

La calidad de los cuartos de baño o de aseo debe alcanzar un nivel óptimo dentro de cada categoría de apartamento y como mínimo,

dispondrán de ventilación directa o forzada, y las paredes deberán estar alicatadas hasta el techo.

#### Artículo 10. Salón-comedor.

Esta pieza estará dotada de mobiliario idóneo y suficiente para el salón y el comedor respectivamente, dispondrá de ventilación directa al exterior por ventana o balcón y su superficie mínima será la establecida en el artículo 15.2 del presente Decreto.

#### Artículo 11. Cocina.

1. En esta pieza, que tendrá siempre ventilación directa al exterior, estarán instalados el fregadero, la cocina y armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios.

2. En todas las categorías, la cocina constará al menos de dos fuegos y horno, frigorífico y extractor, campana o cualquier otro sistema de salida de humos, sea cual fuese su sistema de funcionamiento. Los apartamentos de lujo y primera dispondrán de lavadora y lavavajillas, y los de segunda de lavadora.

#### Artículo 12. Mobiliario y equipos.

Tanto los muebles como la vajilla, cubertería, cristalería, ropa de cama, mesa y aseo, utensilios de cocina, limpieza y demás enseres serán los adecuados en cantidad y en calidad a la capacidad y categoría asignada al apartamento.

### **SECCION 3.ª DE LOS SERVICIOS**

#### Artículo 13. Servicios mínimos.

1. En el precio del alojamiento estarán comprendidos los servicios y suministros mínimos siguientes:

- a) limpieza y cambio de lencería.
- b) conservación y mantenimiento, incluyendo el combustible necesario, en su caso, para la cocina, calentador de agua y calefacción.
- c) recogida de basuras, debiendo asegurarse su diaria recogida en caso de no existir algún sistema de eliminación.
- d) caja fuerte general del establecimiento.
- e) agua fría y caliente permanente, y
- f) gas y/o energía eléctrica.

2. El precio comprenderá también el uso de los servicios e instalaciones comunes al establecimiento tales como jardines, terrazas y salones comunes, con sus equipamientos, parques infantiles y aparcamientos al aire libre sin vigilancia ni reserva de plazas, así como piscinas y el mobiliario propio de las mismas, hamacas, toldos, sillas, toboganes, columpios y similares.

#### Artículo 14. Servicios complementarios.

Además de los servicios mínimos y de las instalaciones comunes descritos en el artículo anterior, las empresas explotadoras podrán ofrecer a los usuarios turísticos cuantos servicios complementarios estimen oportunos, exponiéndose en forma adecuada el precio de los mismos. En cualquier caso la aceptación de estos servicios por el usuario turístico tendrá carácter voluntario.

## SECCION 4.ª DE LOS REQUISITOS DE CLASIFICACION

#### Artículo 15. Clasificación.

La clasificación de los apartamentos turísticos en categorías será fijada teniendo en cuenta la calidad de las instalaciones y servicios de conformidad con los requisitos y las condiciones siguientes:

Categorías	Lujo	Primera	Segunda	Tercera
Consejería-Recepción (para más de 10 unidades alojativas)	si <sup>(a)</sup>	si	si	si
Escalera y salida de servicio	si	no	no	no
Ascensor (B+ Número de pisos)	B+1	B+2	B+3	B+3
Montacargas	B+2	no	no	no
Salón social	si(bloques)	si(bloques) <sup>(b)</sup>	no	no
Servicios sanitarios generales	si(bloques)	no	no	no
Caja fuerte general	si	si	si	si
Aire acondicionado comando regulable (en apartamentos y zonas de uso común)	si	si	no	no
Calefacción	si	si	si	si
Teléfono (directo o conectado con centralita permanente atendida)	si	si	no	no
Teléfono (en el baño)	si	si	no	no
Cambio periódico de lencería	Diario	2 días	4 días	4 días

<b>Categorías</b>	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>	<b>Tercera</b>
Dormitorio				
habitación doble	15 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2(c)</sup>	10 m <sup>2(c)</sup>
habitación individual	9 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	
literas	no	no	5 m <sup>2</sup> /persona	4,5 m <sup>2</sup> /persona
Salón comedor	4 m <sup>2</sup> /plaza	3 m <sup>2</sup> /plaza	2,5 m <sup>2</sup> /plaza	1,5 m <sup>2</sup> /plaza
mínimo	16 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Cuarto de baño				
baño completo	si	si	no	no
aseo	no	no	si <sup>(d)</sup>	si <sup>(d)</sup>
otro cuarto de baño o aseo	+ 4 plazas	+ 5 plazas	+ 5 plazas	+ 6 plazas
superficie de baño	5 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,5 m <sup>2</sup>
superficie de aseo	no	no	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

#### Artículo 16. Estudios.

1. Son estudios aquellas unidades de alojamiento compuestas como mínimo por una sala conjunta de estar-comedor-dormitorio, un cuarto de aseo y una cocina incorporada o no.
2. La capacidad máxima de las unidades de alojamiento estará en función de la superficie de la sala de estar-comedor-dormitorio.
3. Dimensiones mínimas.

<b>Categorías</b>	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>	<b>Tercera</b>
*S1	20,5 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	15,5 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
**S2	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
baño completo	si	si	no	no
aseo	no	no	si <sup>(a)</sup>	si <sup>(a)</sup>
superficie de baño	5 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,5 m <sup>2</sup>
superficie de aseo	no	no	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

### **CAPITULO III**

#### **Del régimen de funcionamiento y precios**

#### Artículo 17. Inscripción de los usuarios.

1. A todo usuario turístico antes de su admisión le será entregado un documento en el que conste el nombre, categoría y número de registro del alojamiento, fechas de entrada y salida, precio e identificación de la unidad de alojamiento. La copia de este documento, una vez

cumplimentado y firmado por el usuario deberá conservarse por la empresa a disposición de la Administración turística durante un período de un año teniendo valor de prueba a efectos administrativos.

2. Asimismo, en el momento de su admisión, deberá ser informado debidamente sobre el régimen de derechos y obligaciones de los usuarios turísticos regulado en el Decreto 317/1996, de 24 de diciembre (LPV 1997\23), así como sobre las prohibiciones contenidas en el artículo 24 del presente Decreto.

#### Artículo 18. Publicidad de precios.

1. Los precios de todos los servicios se anunciarán en modelo oficial y gozarán de la máxima publicidad, constando por separado el precio de cada servicio, debiendo exponerse en forma destacada y de fácil localización en la conserjería-recepción.

2. En ningún caso se podrá cobrar a los usuarios turísticos precios superiores a los que figuren expuestos al público.

#### Artículo 19. Estancia, ocupación y precio de las habitaciones.

El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las 15 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12 horas del día señalado como fecha de salida.

El disfrute del alojamiento y otros servicios durará el tiempo convenido entre el titular de la explotación del apartamento y el usuario turístico.

Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las partes, el usuario deberá desocupar el alojamiento.

#### Artículo 20. Reservas.

1. Las reservas de alojamiento realizadas por escrito deberán ser confirmadas por cualquier sistema que permita su constancia y acreditación.

2. En toda aceptación de reserva se hará constar, al menos:

a) nombre, categoría y número de registro del establecimiento.

b) nombre del usuario turístico.

c) fechas de llegada y salida.

d) servicios contratados.

e) precios de los servicios contratados, especificando los que correspondan por persona o por unidad de alojamiento y,

f) condiciones de anulación.

3. Cuando los usuarios turísticos hayan reservado por escrito unidades de alojamiento determinadas, con especificación del número o situación, la empresa estará obligada a ponerlas a su disposición en la fecha convenida.

4. Si la reserva fuese por unidades indeterminadas el titular de la explotación deberá poner a disposición de los usuarios aquellas que reúnan similares características a las previamente convenidas.

#### Artículo 21. Anticipo.

Los titulares de la explotación de los apartamentos turísticos podrán exigir a los usuarios una cantidad anticipada en concepto de señal por las reservas de alojamiento que realicen.

#### Artículo 22. Mantenimiento de la reserva.

Cesará la obligación de mantener la reserva, con pérdida de señal, cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las 12:00 horas del día siguiente al fijado para ello, salvo que dentro de dicho plazo el usuario confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir hasta su llegada exceda de la cuantía de la señal.

#### Artículo 23. Obligaciones de las empresas explotadoras.

Las empresas que se dediquen a la explotación de apartamentos turísticos deberán cumplir los requisitos siguientes:

a) disponer de un centro de relación con los usuarios turísticos a efectos administrativos, asistenciales y de información.

b) estar dadas de alta en el correspondiente epígrafe del Impuesto de Actividades Económicas para el desarrollo de la actividad de explotación de apartamentos.

c) incluir en toda su publicidad el número de registro, modalidad y categoría otorgada por la Administración Turística competente.

d) facturar los servicios de acuerdo con los precios establecidos y conforme a lo establecido en el Decreto 317/1996, de 24 de diciembre, por el que se regulan los derechos y obligaciones del usuario turístico.

e) exponer en toda unidad de alojamiento información que contenga nombre, categoría, número de registro del establecimiento y capacidad autorizada.

Artículo 24. Prohibiciones a los usuarios.

1. Queda prohibido a los usuarios turísticos:

a) introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que éstas fuesen, sin autorización escrita de la empresa.

b) alojar mayor número de personas que las que correspondan a la capacidad máxima fijada para el alojamiento.

c) ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se hubiera contratado.

d) introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daño, peligro o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

e) realizar cualquier actividad que atente contra las normas usuales de convivencia o el régimen normal de funcionamiento del alojamiento.

f) introducir animales contra la prohibición expresa de la empresa.

g) introducir aparatos o mecanismos que alteren sensiblemente el consumo de agua, energía eléctrica y combustible.

2. El incumplimiento por los usuarios de algunas de las prohibiciones establecidas en este artículo facultará a la empresa para rescindir el contrato.

## **TITULO III**

### **De las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de casas particulares**

#### **CAPITULO I**

##### **De las viviendas turísticas vacacionales**

Artículo 25. Modalidades de la explotación.

1. Las viviendas turísticas vacacionales estarán obligadas para el ejercicio de su actividad a notificar al Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo su dedicación al tráfico turístico. La contratación o explotación de los alojamientos de referencia sin la

posesión del duplicado de dicha notificación debidamente diligenciada tendrá la consideración de clandestina.

2. El titular de la explotación de una vivienda turística vacacional podrá someter a ésta a un procedimiento de clasificación voluntaria con aceptación previa del resultado de la misma, como condición inexcusable para poder incluir la vivienda en cualquier plan o iniciativa pública de promoción turística.

## **SECCION 1.ª DE LA CLASIFICACION VOLUNTARIA**

Artículo 26. Procedimiento de clasificación.

1. El procedimiento de clasificación se iniciará a instancia del interesado, quien formulará la correspondiente solicitud dirigiéndola, atendiendo al lugar en el que se ubique el establecimiento, ante la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de turismo donde se verificará su pertinencia.

2. Si la solicitud estuviera incompleta el Delegado Territorial competente requerirá fehacientemente al interesado para que en el plazo de diez días proceda a subsanar los defectos observados, y transcurrido éste sin que se hayan subsanado los mismos, el Delegado Territorial competente procederá a archivar la solicitud notificándolo al interesado.

3. Completado el expediente la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de Turismo lo elevará a la Dirección de Turismo, expidiéndose si procede, resolución accediendo a la clasificación del establecimiento.

4. El plazo para dictar resolución será de tres meses. Este plazo se computará desde la fecha de presentación de la solicitud y en el supuesto contemplado en el párrafo 2 del artículo precedente, desde el día en que el interesado complete debidamente su solicitud.

5. Si dentro del plazo establecido al efecto, la Dirección de Turismo no hubiera dictado resolución, se entenderá que la clasificación del establecimiento ha sido denegada.

6. La clasificación otorgada se mantendrá en tanto sean cumplidos los requisitos que se tuvieron en cuenta al efectuar aquélla.

Podrá procederse a la desclasificación de una vivienda turística vacacional mediante el mismo procedimiento de clasificación, bien de oficio, bien a instancia de parte en función de las variaciones acaecidas que afectasen a los requisitos y condiciones mínimas que se establecen en el presente Decreto.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Administración Turística impulsará, y en su caso, reconocerá en orden a

su promoción, un sistema de clasificación cualitativa en distintas categorías para las viviendas turísticas vacacionales.

## SECCION 2.ª DE LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA CLASIFICACION

Artículo 27. Requisitos generales de acceso a la clasificación.

### 1. Superficies mínimas.

	<b>Superficies mínimas</b>
Dormitorio tipo normal	
habitación doble	12 m <sup>2</sup>
habitación individual	6 m <sup>2</sup>
literas	4,5 m <sup>2</sup> /persona (Máximo dos personas)
Salón comedor	
Mínimo 10 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup> /plaza
Cuarto de baño	
baño completo	no
aseo	si
otro cuarto de baño o aseo	+6 plazas
superficie de baño	3,5 m.2
superficie de aseo	3 m <sup>2</sup>
Anchura de pasillos y escaleras	1 m

La altura mínima de las habitaciones será de 2,5 m. En las habitaciones abuhardilladas la altura mínima deberá abarcar, al menos, el 60% de la superficie.

### 2. Servicios e instalaciones.

a) electricidad, agua corriente potable, caliente y fría durante las 24 horas del día.

b) calefacción en habitaciones, baños, sala de estar y comedor.

c) cocina, que tendrá siempre ventilación directa al exterior. En ella estarán instalados el fregadero, la cocina y armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios, y dispondrá como mínimo de dos fuegos y horno, frigorífico y extractor, campana o cualquier otro sistema de salida de humos, sea cual fuese su sistema de funcionamiento.

d) las habitaciones dispondrán ventilación directa al exterior. Las ventanas deberán estar dotadas de contraventanas o persianas que aseguren la oscuridad de la habitación.

e) En el caso de estar incorporado en la habitación el baño completo podrá ser sustituido por un aseo.

f) las camas habrán de estar dotadas de somier, colchón (y su protección), almohadas, sábanas y un mínimo de dos mantas.

g) un extintor por planta instalado en lugar visible y de fácil acceso en el área de uso común, junto con un dispositivo de luces de emergencia, todo ello de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes.

## **CAPITULO II**

### **Del alojamiento en habitaciones de casas particulares**

Artículo 28. Modalidades de la explotación.

1. Para la apertura y funcionamiento de un alojamiento en habitaciones de casas particulares será obligatorio notificar al Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo su dedicación al tráfico turístico.

La contratación o explotación de los alojamientos de referencia sin la posesión del duplicado de dicha notificación debidamente diligenciada tendrá la consideración de clandestina.

No podrá autorizarse bajo este sistema una oferta superior a 10 habitaciones en un misma vivienda particular, en caso contrario, el alojamiento será considerado establecimiento turístico hotelero debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidos a este tipo de establecimientos.

2. El titular de la casa particular podrá someter, en su caso, su alojamiento en habitaciones a un proceso de clasificación voluntaria, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 26 de este Decreto, con aceptación previa del resultado de la misma, como condición inexcusable para poder incluir la vivienda en cualquier plan o iniciativa pública de promoción turística.

### **SECCION 1.ª DE LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA CLASIFICACION**

Artículo 29. Requisitos de acceso a la clasificación.

Para acceder a su clasificación, los establecimientos en los que se ofrezca el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares,

deberán estar dotados como mínimo de las instalaciones y equipamientos siguientes:

a) electricidad, agua corriente potable, caliente y fría durante las 24 horas del día.

b) calefacción en habitaciones, baños, sala de estar y comedor.

c) salón comedor adecuado a la capacidad máxima del establecimiento con un mínimo de 1 m<sup>2</sup> de superficie por plaza debidamente equipado.

d) los pasillos y escaleras habrán de tener una anchura mínima de 1 m.

e) las habitaciones dobles habrán de disponer de una superficie de 12 m<sup>2</sup> y las individuales de 6 m<sup>2</sup> como mínimo siempre que el baño o aseo no esté incorporado a las mismas. La altura mínima de las habitaciones será de 2,5 m. En las habitaciones abuhardilladas la altura mínima deberá abarcar, al menos, el 60% de la superficie.

f) ventilación directa al exterior. Las ventanas deberán estar dotadas de contraventanas o persianas que aseguren la oscuridad de la habitación.

g) los establecimientos con capacidad de hasta 6 personas deberán estar equipados con un baño completo y los que excedan de esta capacidad, de un baño completo y un aseo, salvo que el baño esté incorporado en la habitación, en cuyo caso se entenderá que es de uso exclusivo de los alojados en ella.

h) en el caso de estar incorporado en la habitación el baño completo podrá ser sustituido por un aseo.

i) las superficies mínimas serán de 3,5 m<sup>2</sup> para baños situados fuera de las habitaciones y 3 m<sup>2</sup> para los baños o aseos incorporados a las habitaciones.

j) las habitaciones deberán contener como mínimo un armario ropero, empotrado o no, con perchas, una o más sillas o butacas, una mesilla de noche con interruptor de luz adjunto o cercano y una lámpara de noche, dos pies de cama.

k) las camas habrán de estar dotadas de somier, colchón (y su protección), almohadas, sábanas y un mínimo de dos mantas.

l) podrá utilizarse, a petición del usuario turístico, hasta un máximo de dos camas supletorias por habitación siempre que la superficie de las habitaciones exceda por cada cama en un 25% de la mínima exigida.

m) la limpieza y el mantenimiento de las habitaciones y de los baños serán asegurados diariamente por el titular.

n) un extintor por planta instalado en lugar visible y de fácil acceso en el área de uso común, junto con un dispositivo de luces de emergencia, todo ello de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes, y

o) botiquín de primeros auxilios.

### **CAPITULO III**

## **Del régimen de funcionamiento de las viviendas turísticas vacacionales y del alojamiento en habitaciones de casas particulares**

Artículo 30. Derechos y obligaciones del titular del alojamiento.

1. Los titulares de viviendas turísticas vacacionales y quienes ofrezcan alojamiento en habitaciones de viviendas particulares estarán obligados a:

a) mantener las instalaciones de los establecimientos en condiciones que garanticen su correcto funcionamiento.

b) informar a los usuarios, previamente, sobre el régimen de los servicios que se ofertan en el establecimiento, las condiciones de prestación de los mismos y su precio.

c) exponer en toda unidad de alojamiento información que contenga nombre, categoría, número de registro del establecimiento y capacidad autorizada.

d) facilitar al usuario turístico, cuando así lo solicitare, la documentación preceptiva para formular reclamaciones.

e) facturar los servicios de acuerdo a lo legalmente previsto.

f) facilitar a la Administración la información y documentación preceptiva para el correcto ejercicio de las atribuciones legalmente reconocidas.

g) contratar una póliza de responsabilidad civil que garantice los posibles riesgos de su responsabilidad, en la forma y cuantía que se determina en el artículo 38 del presente Decreto.

2. Los titulares de viviendas turísticas vacacionales y quienes ofrezcan alojamiento en habitaciones de viviendas particulares, podrán exigir una señal o una cantidad a cuenta en concepto de reserva.

Artículo 31. Derechos y obligaciones del usuario del alojamiento.

El régimen de derechos y obligaciones aplicable a los usuarios de una vivienda turística vacacional o de una habitación en casa particular, es el

establecido en el Decreto 317/1996, de 24 de diciembre, por el que se regulan los derechos y obligaciones del usuario turístico.

Artículo 32. Prohibiciones a los usuarios turísticos.

En este tipo de alojamientos rigen las mismas prohibiciones que las especificadas para los apartamentos turísticos en el artículo 24 del presente Decreto.

Artículo 33. Servicios mínimos.

1. En el precio del alojamiento estarán comprendidos los servicios mínimos y suministros siguientes:

a) recogida de basuras,

b) agua fría y caliente permanente,

c) gas y/o energía eléctrica, y

d) el disfrute de los elementos comunes del edificio en el que se encuentre la vivienda o habitación.

2. Quienes se dediquen a la explotación de estos alojamientos podrán ofrecer y prestar otros servicios, cuyas características y precio deberán exponerse en lugar adecuado y visible.

Artículo 34. Publicidad y sistema de atención al público.

Los titulares de viviendas turísticas vacacionales o de alojamientos en habitaciones de viviendas particulares, deberán ofrecer un sistema de atención a los usuarios a efectos administrativos, asistenciales y de información e incluir en toda su publicidad la información necesaria básica para la correcta información de los usuarios con el número de registro y, en su caso, la mención expresa de que está clasificada.

## **TITULO IV**

### **Del procedimiento para el ejercicio de la actividad**

#### **CAPITULO I**

##### **De las disposiciones generales**

Artículo 35. Ejercicio de la actividad.

1. Los apartamentos turísticos, con anterioridad a la entrada en funcionamiento, deberán contar con la correspondiente autorización de actividad y clasificación.

Dicha autorización será independiente de la que corresponda otorgar a otros organismos en virtud de sus respectivas competencias.

2. Las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de viviendas particulares, se registrarán a este respecto por lo dispuesto en el artículo 47 del presente Decreto.

#### Artículo 36. Registro.

1. Los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de viviendas particulares, serán objeto de inscripción obligatoria en el Registro de Empresas Turísticas de conformidad con el procedimiento que se establezca al efecto en el Decreto regulador del citado registro.

2. Cuando de acuerdo a lo establecido en el presente Decreto el alojamiento ostente la modalidad de casa rural, se hará constar igualmente en el registro.

#### Artículo 37. Baja.

Cuando se pretenda dar de baja en la actividad turística a alguno de los alojamientos regulados en el presente Decreto, deberá notificarse dicha circunstancia a la Delegación Territorial del Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo.

#### Artículo 38. Seguro de Responsabilidad Civil.

Los titulares de alojamientos regulados en el presente Decreto, deberán contratar un seguro de responsabilidad civil que garantice los posibles riesgos de su actividad, con las coberturas mínimas siguientes:

a) apartamentos turísticos: 15.000.000 de pesetas.

b) viviendas turísticas vacacionales y alojamientos en habitaciones de viviendas particulares: 10.000.000 de pesetas.

#### Artículo 39. Otras obligaciones.

1. Los titulares de apartamentos turísticos, de viviendas turísticas vacacionales y alojamiento en habitaciones en viviendas particulares, deberán cumplir, además de las normas de naturaleza turística, las vigentes en materia de medio ambiente, construcción y edificación, supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de accesibilidad, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad y seguridad y prevención de incendios, y cualesquiera otras que les sean de aplicación.

2. Asimismo deberán respetar las previsiones contenidas en el Plan Estratégico Comarcal de Ordenación de los recursos Turísticos de la Comarca Turística donde se asiente.

Artículo 40. Hojas de reclamaciones.

Todos los establecimientos de alojamiento turístico regulados en el presente Decreto, deberán disponer de hojas de reclamaciones a disposición de los usuarios turísticos, y anunciarlo de forma visible conforme a lo establecido en el Decreto 317/1996, de 24 de diciembre, por el que se regulan los derechos y obligaciones del usuario turístico.

## **CAPITULO II**

### **De los apartamentos turísticos**

Artículo 41. Autorización de actividad y clasificación.

La solicitud de actividad y clasificación de los apartamentos turísticos deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

a) los acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular o titulares de la propiedad y del de la explotación.

b) los acreditativos de la existencia de contratos entre la propiedad de los apartamentos y la explotadora sobre su cesión como alojamiento turístico.

c) certificado de alta en el epígrafe correspondiente del Impuesto de Actividades Económicas.

d) copia de la póliza de responsabilidad civil.

e) proyecto que incluirá memoria y planos a escala 1:50 ó 1:100 de la distribución interior de cada apartamento, indicando nombre, destino y superficie de cada dependencia, así como planos de fachada y secciones.

f) plano de conjunto a escala 1:500, cuando se trate de un complejo de edificios, instalaciones deportivas, jardines, aparcamientos, etcétera.

g) relación de apartamentos numerados con la indicación de la dirección y ubicación completa de cada uno de ellos, sus respectivas superficies, así como de la capacidad solicitada, y debidamente identificados en relación con los planos del punto anterior.

h) certificación expedida por el organismo competente de cumplimiento de medidas sobre prevención de incendios establecida en la normativa turística.

i) cualquier otro documento que apoye la propuesta de clasificación de los apartamentos en la categoría pretendida.

#### Artículo 42. Presentación y subsanación de solicitudes.

1. La solicitud con su documentación, deberá dirigirse, atendiendo al lugar en el que se ubique el establecimiento, a la correspondiente Delegación Territorial del Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo, donde se verificará su pertinencia.

2. Si la solicitud estuviera incompleta el Delegado Territorial requerirá fehacientemente al interesado para que en el plazo de diez días proceda a subsanar los defectos observados, y transcurrido el mismo sin que se hubieran subsanado, el Delegado Territorial procederá a archivar la solicitud notificándolo al interesado.

3. No será preceptiva la presentación por los interesados de aquellos documentos que ya se encuentren en poder del Departamento competente en materia de turismo, haciendo constar en la solicitud, la fecha y órgano o dependencia en que se presentaron, en los términos y con los requisitos establecidos en el apartado f), del artículo 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RCL 1992\2512, 2775 y RCL 1993\246) y en el apartado 2, del artículo 4, del Real-Decreto 2225/1993, de 17 de diciembre (RCL 1993\3579).

#### Artículo 43. Resolución.

1. Completado el expediente la Delegación Territorial lo elevará a la Dirección de Turismo, con objeto de que proceda a autorizar en su caso el ejercicio de la actividad del establecimiento.

2. El plazo para dictar resolución será de tres meses. Este plazo se computará desde la fecha de presentación de la solicitud y en el supuesto contemplado en el párrafo 2 del artículo precedente, desde el día en que el interesado complete debidamente su solicitud.

3. Si dentro del plazo establecido al efecto, la Dirección de Turismo no hubiera dictado resolución, se entenderá que ésta ha sido denegada.

#### Artículo 44. Indicación orientativa de categoría del establecimiento.

1. Cuando el alojamiento estuviese proyectado las empresas podrán solicitar al Departamento competente en materia de turismo la categoría que pudiera corresponderles en función de sus características, instalaciones y servicios para lo cual se expondrán con la precisión y detalle necesario en una memoria a la que se adjuntarán asimismo, un plano del alojamiento a escala 1:100 en el que se consignará el destino, superficie de cada una de las dependencias instalaciones o servicios generales del bloque o conjunto de alojamientos.

2. La categoría que en este supuesto se asigne por la Administración Turística tendrá un carácter exclusivamente indicativo, a los efectos de cumplir con los deberes de información y orientación consignados en el artículo 35.g) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y sólo vinculará a ésta, cuando la ejecución del proyecto se ajuste, íntegramente a la memoria, planos y demás documentación aportada al realizar la consulta.

#### Artículo 45. Revisión de categoría.

1. La categoría de los apartamentos turísticos podrá revisarse de oficio o a instancia de parte. La clasificación otorgada se mantendrá en tanto sean cumplidos los requisitos que se tuvieron en cuenta al efectuar aquélla.

2. Las empresas turísticas deberán instar la correspondiente autorización, para abordar cualquier modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en las que se otorgó la autorización de actividad y clasificación de los apartamentos turísticos.

3. Se entiende por reformas sustanciales a los efectos establecidos en este Decreto, toda modificación de las instalaciones de infraestructura o características de los establecimientos que puedan afectar a la superficie, capacidad o a su propia clasificación.

4. El procedimiento para autorizar toda modificación o reforma sustanciales en los establecimientos citados en este artículo será el establecido en este Capítulo, indicándose por la Delegación Territorial competente una vez formulada la solicitud, los documentos de entre los previstos en el artículo 41 de este Decreto que deberán ser aportados con carácter preceptivo.

#### Artículo 46. Dispensa.

El Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo, ponderando en su conjunto la concurrencia de los requisitos exigidos como mínimos a los distintos establecimientos regulados en el presente Decreto en orden a su autorización o a su clasificación voluntaria, podrá discrecionalmente dispensar a un establecimiento determinado de alguno o algunos de los requisitos establecidos en los artículos 15, 16, 27 y 29 del presente Decreto, cuando así lo aconsejen sus características especiales o el número, calidad y demás circunstancias de las condiciones existentes.

### **CAPITULO III**

### **Viviendas turísticas vacacionales y alojamiento en habitaciones en casas particulares**

#### Artículo 47. Requisitos para el ejercicio de la actividad.

Los titulares de las viviendas turísticas vacacionales y de alojamientos en habitaciones en casas particulares, estarán obligados para ejercer su actividad a:

- a) estar dado de alta en el epígrafe correspondiente del Impuesto de Actividades Económicas y
- b) notificar a la Delegación Territorial del Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo su dedicación al tráfico turístico.

## **TITULO V**

### **De las sanciones**

Artículo 48. Responsabilidad por infracciones.

Las infracciones que se cometan en contra de lo preceptuado en el presente Decreto darán lugar a responsabilidad administrativa, que, en su caso, se hará efectiva mediante la imposición de alguna o algunas de las sanciones establecidas en la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo.

## **DISPOSICION ADICIONAL**

Unica.-

1. En las casas rurales, será obligatoria la exhibición junto a la entrada principal de una placa normalizada, con las especificaciones establecidas en el anexo I del presente Decreto.
2. En los apartamentos turísticos será obligatoria la exhibición en el exterior del establecimiento junto a la entrada principal y en lugar muy visible de una placa normalizada en la que figure la categoría de los alojamientos. Cuando se trate de un conjunto la placa se exhibirá en el exterior de la puerta de acceso a cada uno de los apartamentos. La placa tendrá las características y dimensiones establecidas en el anexo II al presente Decreto.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera.-Todos los apartamentos turísticos en funcionamiento en la fecha de entrada en vigor de este Decreto deberán, en el plazo de un año desde dicha fecha, regularizar su situación y adecuarse a los requisitos y prescripciones que se establecen en la presente norma.

Segunda.-Todas las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de casas particulares en funcionamiento en la fecha de entrada en vigor de este Decreto deberán, en el plazo de un año desde dicha fecha, notificar su dedicación al tráfico turístico y el cumplimiento de los requisitos y prescripciones que se establecen en la presente regulación.

Tercera.-Las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de casas particulares que en el plazo anteriormente citado no presentaran la documentación requerida serán considerados clandestinos, y el ejercicio de la actividad sancionado de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1994, de Ordenación del Turismo.

Cuarta.-La obligación de incluir en toda su publicidad el número de registro establecida en el apartado c) del artículo 23 de este Decreto y las demás relacionadas con el registro que para las empresas turísticas se establecen en los artículos 17.1, 34 y 36 del presente Decreto serán exigibles en los términos que se contengan en el Decreto regulador del Registro de Empresas Turísticas.

## **DISPOSICION DEROGATORIA**

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

## **DISPOSICIONES FINALES**

Primera.-Se faculta al Consejero del Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Segunda.-En lo no previsto en esta regulación se estará supletoriamente a la normativa vigente aplicable a las empresas turísticas.

Tercera.-El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

## **ANEXO II: Placa normalizada de los apartamentos turísticos**

Tipografía:

-AT: Times - 94% Escala horizontal

Colores:

-Marco: Color oro P. 872

-Interior placa: Color fuego-P. ward red

-Letras: Color oro P. 872

-Llaves: Color oro P. 872

(a)En esta categoría también es obligatoria para menos de 10 unidades alojativas explotadas por una misma empresa. En los conjuntos, la conserjería-recepción se sustituye por la oficina o local abierto al público de la empresa.

(b)Salvo que el vestíbulo, convenientemente acondicionado, tenga la amplitud suficiente para cumplir esta función.

(c)Esta superficie mínima puede verse reducida en caso de instalación de litera en la habitación doble.

(d)Obligatorio en el caso de no disponer cuarto de baño completo.

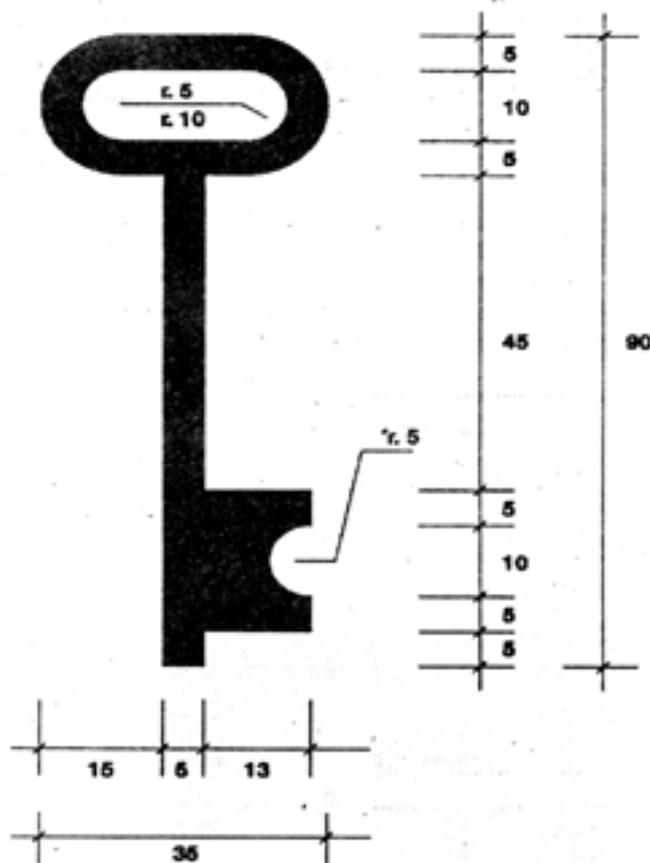
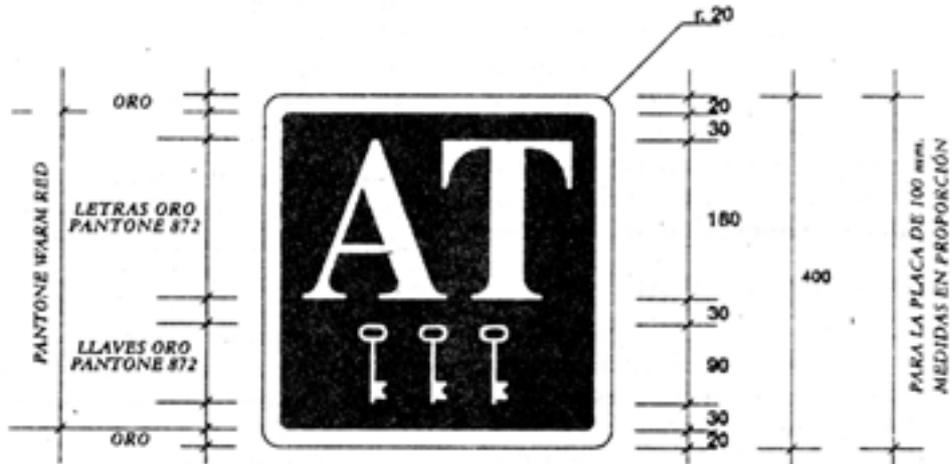
\*S1=Superficie útil mínima de la sala conjunta de estar-comedor-dormitorio (máximo dos plazas), en metros cuadrados.

\*\*S2= Superficie útil mínima adicional por plaza (más dos plazas de la sala de estar-comedor-dormitorio), en metros cuadrados.

(a)Obligatorio en el caso de no disponer de cuarto de baño completo.

ANEXO II

Placa normalizada de los apartamentos turísticos



MEDIDAS EN MILÍMETROS

## **La Rioja**

### **Consejería Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial**

Prado Viejo, 62 bis

26071 - Logroño

Tel. 941 29 12 30

Fax 941 29 13 38

Correo-e: [dgturismo@larioja.org](mailto:dgturismo@larioja.org)

<http://www.larioja.org/turismo/>

## LA RIOJA

➤ **DECRETO 111/2003, DE 10 OCTUBRE, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la ley 2/2001, de turismo de La Rioja.**

BO. La Rioja, 14 octubre 2003, núm. 127

El Título I, el de mayor contenido, aborda la regulación de la actividad turística de alojamiento, dedicando sus cinco capítulos a los establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campamentos de turismo, establecimientos de turismo rural y albergues turísticos.

Respecto a los establecimientos hoteleros, se contemplan modalidades especiales como los hoteles familiares y hospederías. También se introducen disposiciones tendentes a garantizar la calidad de las instalaciones y una mejor prestación de servicios a los usuarios. Entre otras cosas, se establecen mayores diferencias entre los hoteles de cinco estrellas y el resto de categorías para que los primeros sean verdaderamente establecimientos de lujo acordes con las preferencias de un determinado grupo de usuarios.

El Capítulo II regula los apartamentos turísticos sustituyendo a la legislación estatal (Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre [RCL 1982, 2982; ApNDL 13636], y Orden de 17 de enero de 1967 [RCL 1967, 163, 256; NDL 29767]). En esta regulación se introducen algunas novedades como la supresión de una categoría, respecto a la normativa estatal, o la inclusión de otra modalidad de explotación («unidad de alojamiento turístico») en consonancia con la oferta de La Rioja.

### TÍTULO I

#### De la actividad turística de alojamiento

### CAPÍTULO II

#### Apartamentos turísticos

#### SECCIÓN 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 71. Definición.

Se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, y destinados de forma habitual al alojamiento turístico sin carácter de residencia permanente, mediante precio y bajo el principio de unidad de explotación empresarial.

## Artículo 72. Modalidades de explotación.

1. Los apartamentos turísticos pueden explotarse bajo las modalidades de bloque, conjunto o unidad de explotación.
2. Se denomina bloque a la totalidad de un edificio o complejo constituido por apartamentos, villas, chalet, bungalós o similares que, con instalaciones y/o servicios comunes sea destinado al tráfico turístico por una sola unidad empresarial de explotación.
3. Se denomina conjunto el agregado de dos o más unidades de alojamiento turístico que, ubicadas en el mismo o en diferentes edificios contiguos y sin constituir un bloque, se destinen al tráfico turístico por una sola unidad empresarial de explotación.
4. Se denomina unidad de alojamiento turístico al apartamento, chalet, bungalows o similar que se destine al tráfico turístico directamente por quien, con título bastante, tenga su disposición.

## Artículo 73. Clasificación.

1. Los apartamentos turísticos, dependiendo de sus instalaciones y servicios, se clasificarán en las categorías de tres, dos y una llave. En la parte exterior de la entrada principal de los mismos deberá colocarse una placa identificativa normalizada indicando su categoría, conforme al modelo que figura en el Anexo de este Reglamento.
2. En el supuesto de que los requisitos de la totalidad de las unidades de apartamentos no fuesen comunes entre sí y ello afectase a la clasificación del establecimiento, éste será clasificado en la categoría a la que correspondan las unidades de condiciones inferiores.

## Artículo 74. Empresas explotadoras.

1. Tendrán la consideración de empresas explotadoras de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, titulares o no de los alojamientos, que realicen de forma habitual y profesional la actividad de cesión mediante precio del uso ocasional de una dependencia alojativa.
2. Se presumirá la habitualidad cuando se haga publicidad por cualquier medio o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en su conjunto exceda de un mes, o se destinen al tráfico turístico los bloques o conjuntos a los que hace referencia este Capítulo.

## Artículo 75. Régimen de precios.

1. Todos los apartamentos turísticos, cualquiera que sea su grupo y categoría, se ajustarán a lo preceptuado en el Capítulo II del Título Preliminar de este Reglamento.

2. En la publicidad o propaganda impresa de los apartamentos turísticos deberán figurar, de forma que no induzca a confusión, los servicios comprendidos en la oferta de precios y la de aquellos que sean opcionales para el cliente.

3. La cesión del apartamento turístico comprende el uso y goce del mismo, de los servicios e instalaciones anejas a él y de los comunes al bloque o conjunto en que se encuentre. La entrega del alojamiento, mobiliario, instalaciones y equipo se realizará en las debidas condiciones de limpieza y conforme a lo que se establezca en la reglamentación correspondiente.

4. En el precio del apartamento turístico estará siempre comprendido el suministro de agua fría y caliente, de energía eléctrica, gas y calefacción, así como el servicio de recogida de basuras.

5. Tendrán la consideración de servicios comunes, comprendidos en el precio del alojamiento:

a) Las piscinas, jardines y terrazas comunes.

b) Las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propios de piscinas y jardines.

c) Los parques infantiles y sus instalaciones.

d) Los aparcamientos, cuando estén al aire libre no vigilados ni con plaza reservada.

No obstante lo anterior, las empresas podrán ofrecer a los clientes, comprendidos en el precio, cuantos servicios complementarios estimen oportunos.

6. Cuando ofrezcan servicios complementarios cuya contraprestación no se halle incluida en el precio, podrán hacerlo sin más requisitos que dar la debida publicidad a los precios de los mismos, expedir justificante de los pagos que por estos conceptos efectúen los clientes, y pactar previamente por escrito las condiciones en que deban ser prestados.

Artículo 76. Publicidad.

1. La publicidad, la oferta y la explotación de los apartamentos turísticos se ajustarán a las exigencias de publicidad veraz y objetiva, proporcionando al cliente o usuario información suficiente sobre las características de aquéllos, las condiciones de uso y las prestaciones que comprenden los servicios contratados, todo ello sin perjuicio de lo

dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor y del usuario.

2. Las características, las condiciones y las prestaciones que figuren en las ofertas o en la publicidad realizada serán exigibles por el usuario aunque no figuren expresamente en el contrato celebrado.

## **SECCIÓN 2ª. Normas para la apertura**

Artículo 77. Documentación necesaria para la apertura de los establecimientos.

1. Las empresas individuales o colectivas que proyecten realizar la actividad a que se refiere el presente Capítulo deberán obtener previamente de la consejería competente en materia de turismo la autorización de apertura y clasificación de sus establecimientos.

2. Las solicitudes se realizarán conforme al modelo oficial facilitado por la Administración e irán acompañadas de los siguientes documentos:

a) Documentos acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular de la explotación.

b) Fotocopia compulsada de la escritura de propiedad del inmueble, contrato de arrendamiento donde conste expresamente la actividad a desarrollar por el arrendatario, o de cualquier otro documento que acredite la disponibilidad del inmueble para ser destinado a alojamiento.

c) Cuando se realicen obras, copia del proyecto visado por el Colegio Oficial competente.

d) Enumeración de los alojamientos existentes, con indicación de su capacidad y de la categoría pretendida, individualizando cada uno mediante números o letras y relacionándolos con los planos.

e) Fotocopia compulsada de la licencia municipal de apertura.

f) Copia de la póliza de un seguro de responsabilidad civil, individual o colectivo, que cubra las indemnizaciones a los usuarios de los apartamentos por los daños materiales o personales que pudieran sufrir durante su estancia de conformidad con la siguiente escala:

-Hasta 5 apartamentos: 3.000 euros.

-Entre 6 y 10 apartamentos: 6.000 euros.

-Entre 11 y 30 apartamentos: 18.000 euros.

-Entre 31 y 60 apartamentos: 30.000 euros.

-Más de 60 apartamentos: 48.000 euros.

Las personas que desempeñen profesiones colegiadas en titulaciones que tengan en sus estatutos reconocida la intermediación en el alquiler de inmuebles, podrán aportar como garantía una certificación del colegio correspondiente que acredite la suscripción y vigencia de una póliza de responsabilidad civil, individual o colectiva, que cubra su responsabilidad económica ante las personas usuarias de los apartamentos por las cuantías antes citadas.

3. La consejería competente en materia de turismo iniciará el oportuno expediente de apertura y clasificación, que deberá ser resuelto en el plazo máximo de seis meses, a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro de aquella.

Transcurrido ese plazo sin que se haya expedido la autorización de apertura y clasificación, se entenderá estimada.

4. La autorización de apertura y clasificación turística no exime de la necesidad de la obtención del resto de las preceptivas autorizaciones de otros organismos.

Artículo 78. Inscripción y garantías de las empresas explotadoras.

1. Para ser inscritas en el Registro de Proveedores de Servicios Turísticos, las empresas explotadoras de apartamentos turísticos deben presentar ante la consejería competente en materia de turismo los siguientes documentos:

a) Documentos acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular de la explotación y nombre comercial con el que opera la actividad.

b) Dirección y teléfono de la oficina y de las personas designadas como responsables ante la persona usuaria.

c) Declaración firmada de los apartamentos que explota así como sobre el título en cuya virtud se tiene la disponibilidad.

2. La consejería competente en materia de turismo iniciará el oportuno expediente de inscripción y procederá a la misma en el plazo máximo de seis meses, a contar desde la fecha de la presentación de la solicitud en el registro de la consejería.

## **SECCIÓN 3ª. Requisitos**

Artículo 79. Requisitos mínimos del inmueble.

Los apartamentos turísticos deberán disponer de un sistema de protección contra incendios, de conformidad con lo previsto en las

disposiciones vigentes, y estar convenientemente insonorizados respecto de los colindantes.

Toda la maquinaria generadora de ruidos, en especial ascensores y sistemas de aire acondicionado, deberán insonorizarse.

#### Artículo 80. Conserjería-recepción.

1. En las modalidades de bloques o en conjuntos de diez o más unidades de alojamiento, el centro de relación con los usuarios turísticos lo constituirá una conserjería-recepción a efectos administrativos, asistenciales y de información.

2. La recepción estará debidamente atendida por personal capacitado, al que corresponderá recibir y guardar la correspondencia de los usuarios turísticos a su entrega; atender las llamadas telefónicas; custodiar las llaves de los alojamientos y resolver o tramitar las reclamaciones de los usuarios turísticos relativas al buen funcionamiento, conservación y limpieza, adoptando las medidas que sean pertinentes.

En esta dependencia estarán las hojas oficiales de reclamaciones, las hojas de admisión y la información sobre precios.

En los demás casos, las funciones de dicha dependencia las asumirá personal de la empresa, que deberá residir en el propio edificio o en sus inmediaciones.

3. Para el caso de conjuntos de apartamentos las funciones anteriormente citadas las asumirá la oficina o local abierto al público que ha de poseer la empresa explotadora.

4. En las «unidades de alojamiento turístico» no es preceptiva la «conserjería-recepción». El titular está obligado a facilitar al usuario un teléfono y dirección de contacto para su localización.

#### Artículo 81. Requisitos mínimos de las unidades alojativas.

1. Las unidades alojativas deberán tener los siguientes requisitos:

a) La altura mínima en todas las dependencias será de 2,50 metros. En las habitaciones abuhardilladas esta altura se requerirá, al menos, en el 60% de la superficie.

b) Los dormitorios, la cocina y el salón-comedor tendrán ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos.

c) Los dormitorios estarán dotados de una o dos mesillas de noche, armarios roperos, empotrados o no. Dispondrán igualmente de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz.

d) La ventilación al exterior se hará por medio de uno o más huecos cuya suma de superficie mínima no sea inferior a 1,20 m<sup>2</sup>.

e) El cuarto de baño tendrá ventilación directa o forzada y estará dotado, como mínimo, de ducha, lavabo e inodoro.

f) El salón-comedor estará dotado de mobiliario idóneo y suficiente para el salón y el comedor, respectivamente.

g) En todas las categorías, la cocina estará equipada al menos, con armarios para víveres y utensilios, dos fuegos y horno, frigorífico y extractor o campana para la salida de humos y lavadora. Los apartamentos tres y dos llaves dispondrán además de lavavajillas.

2. Tanto los muebles como la vajilla, cubertería, cristalería, ropa de cama, mesa y aseo, utensilios de cocina, limpieza y demás enseres serán los adecuados en cantidad y en calidad a la capacidad y categoría asignada al apartamento.

3. La capacidad en plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles instaladas en otras piezas. Podrán instalarse muebles-camas en la sala de estar o comedor, hasta un máximo de dos plazas.

4. En toda unidad de alojamiento deberá haber información que contenga el nombre, categoría, número de registro del establecimiento y capacidad del mismo.

#### Artículo 82. Superficies mínimas.

1. Las superficies mínimas de los apartamentos dependerán de que se trate de apartamentos completos o tipo estudio.

a) Apartamentos completos: son aquellas unidades de alojamiento turístico compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, un dormitorio, un cuarto de baño y una cocina, incorporada o no, con las siguientes dimensiones mínimas:

<b>Categoría</b>	<b>Tres llaves</b>	<b>Dos llaves</b>	<b>Una llave</b>
Habitación doble	15 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
habitación individual	10 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Salón comedor	16 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Cocina (integrada o no)	10 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>

b) Apartamentos tipo estudio: son aquellas unidades de alojamiento turístico de capacidad máxima para dos personas, compuestas por una pieza conjunta formada por sala de estar-comedor-dormitorio, un cuarto de baño y una cocina, ésta incorporada o no a la pieza conjunta, con las siguientes dimensiones mínimas:

<b>Categoría</b>	<b>Tres llaves</b>	<b>Dos llaves</b>	<b>Una llave</b>
Sala conjunta de estar-comedor-dormitorio	35 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Cocinas (incorporadas o no)	8 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>

Artículo 83. Apartamentos adaptados para minusválidos.

Cuando sean explotados más de 10 apartamentos, el 10% de los mismos deberán contar con habitaciones adaptadas para personas con minusvalía, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre accesibilidad en itinerarios de acceso y aparcamientos.

Artículo 84. Servicios mínimos.

1. En el precio del alojamiento estarán comprendidos los servicios y suministros mínimos siguientes:

a) Limpieza y cambio de lencería.

b) Conservación y mantenimiento, incluyendo el combustible necesario, en su caso, para la cocina, calentador de agua y calefacción.

c) Recogida de basuras, debiendo asegurarse su diaria recogida en caso de no existir algún sistema de eliminación.

d) Ascensor, cuando los alojamientos estén situados en edificios que tengan, además del bajo, tres o más pisos.

e) Agua fría y caliente permanente, gas y/o energía eléctrica.

2. El precio comprenderá también el uso de los servicios e instalaciones comunes al establecimiento tales como jardines, terrazas y salones comunes, con sus equipamientos, parques infantiles y aparcamientos al aire libre sin vigilancia ni reserva de plazas, así como piscinas y el mobiliario propio de las mismas, hamacas, toldos, sillas, toboganes, columpios y similares.

3. Además de los servicios mínimos y de las instalaciones comunes descritas en los apartados anteriores, las empresas explotadoras podrán

ofrecer a los usuarios turísticos cuantos servicios complementarios estimen oportunos, exponiéndose en forma adecuada el precio de los mismos. En cualquier caso la aceptación de estos servicios por el usuario turístico tendrá carácter voluntario.

Artículo 85. Requisitos mínimos de cada categoría.

Además de los requisitos generales, los apartamentos deberán contar con los siguientes, en función de su categoría:

<b>Categoría</b>	<b>Tres llaves</b>	<b>Dos llaves</b>	<b>Una llave</b>
Conserjería-recepción (En bloques con más de 10 unidades alojativas)	sí	sí	sí
Escalera y salida de serv.	sí	no	no
Ascensor en bloques (B+ número de pisos)	B+1	B+2	B+3
Salón social	Sí (bloques)	Sí (bloques)	no
Caja fuerte general (En bloques)	sí	sí	sí
Aire acondicionado	sí	sí	no
Calefacción	sí	sí	sí
Agua caliente	sí	sí	sí
Televisión	sí	sí	no
Acceso a un puerto de conexión a internet	sí	no	no
Teléfono	sí (en habit.)	sí (público)	no
Aparcamiento para uso exclusivo de los clientes	sí	sí	no
Cambio periódico de sábanas y toallas	2 días	3 días	4 días

## **SECCIÓN 4ª. Normas de funcionamiento**

Artículo 86. Estancia y ocupación.

El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las 15 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12 horas del día señalado como fecha de salida. Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las partes, el usuario deberá desocupar el alojamiento.

## Artículo 87. Prohibiciones a los usuarios.

### 1. Queda prohibido:

a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que éstas fuesen, sin autorización escrita de la empresa.

b) Alojarse mayor número de personas que las que correspondan a la capacidad máxima fijada para el alojamiento.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se hubiera contratado.

d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daño, peligro o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

e) Realizar cualquier actividad que atente contra las normas usuales de convivencia o el régimen normal de funcionamiento del alojamiento.

f) Introducir animales contra la prohibición expresa de la empresa.

g) Introducir aparatos o mecanismos que alteren sensiblemente el consumo de agua, energía eléctrica y combustible.

2. El incumplimiento por los usuarios de algunas de las prohibiciones establecidas en este artículo facultará a la empresa para rescindir el contrato.

## **Valencia**

**Consellería de Turismo**

**Agencia Valenciana del Turismo**

Avda. Aragón, 30

Edificio Europa, Plantas 8ª y 9ª

46021 - Valencia

Tel. 96 398 60 00

Fax 96 398 60 01

<http://www.gva.es/jsp/portalgv.jsp?deliberate=true>

## VALENCIA

➤ **DECRETO 30/1993, DE 8 MARZO, aprueba el reglamento de apartamentos turísticos, villas, chalets, bungalows y similares**

DO. Generalitat Valenciana 18 marzo 1993, núm. 1987

La realización de la actividad de prestación del servicio de alojamiento turístico en establecimientos distintos a campings y hoteles ha sido y sigue siendo una evidente realidad en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, y la demanda de los diversos subsectores turísticos a la Administración para que elaborara una nueva norma reguladora de estos establecimientos, una constante.

Por otra parte, el incremento de la calidad de los servicios turísticos es una exigencia y un reto asumido por la Administración turística valenciana cuyo logro depende, en gran medida, del conocimiento que ésta tenga de la completa oferta de alojamiento con la que cuenta. En este sentido, el presente Reglamento pretende, fundamentalmente, además de ordenar el sector, disminuir el número existente de alojamientos actualmente incontrolados. El incremento de calidad así lo exige, además de requerir que se clasifiquen en categorías las unidades de alojamiento turístico, antiguas viviendas turístico-vacacionales, principal innovación de la presente norma, haciendo desaparecer la tercera categoría existente en la antigua regulación.

El objeto de esta norma se dirige, pues, a la promoción de la actividad turística mediante la ordenación del sector, sin que de la misma se puedan extraer más efectos que los meramente administrativos.

La norma, estructurada en siete capítulos desarrollados en treinta y cinco artículos, define y regula los apartamentos turísticos y sus condiciones técnicas, de utilización y servicios, así como las empresas dedicadas a la cesión de su uso y disfrute. Establece también tres modalidades de explotación de los apartamentos turísticos: el bloque, la unidad de alojamiento turístico y el conjunto, exigiendo a todos ellos unos requisitos mínimos para su clasificación en cualquiera de las tres categorías establecidas y que se encuentran debidamente especificados en los anexos de la misma.

En virtud de lo expuesto, de acuerdo con el Consejo de Estado, a propuesta del Conseller de Industria, Comercio y Turismo y previa deliberación del Gobierno valenciano, en la reunión del día 8 de marzo de 1993, decreto:

### **CAPITULO I.- Disposiciones generales.**

## Artículo 1º. Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto la ordenación administrativa de:

1. Las condiciones técnicas, de uso y de servicios de los apartamentos turísticos ubicados en el territorio de la Comunidad Valenciana, su regulación y sus modalidades de explotación.
2. Las empresas dedicadas a la cesión de su uso o disfrute, con independencia de las formas contractuales empleadas y de las estipulaciones pactadas.

## Art. 2.º Definición de apartamentos turísticos.

Se consideran apartamentos turísticos los inmuebles, cualquiera que sea su configuración y características, cuyo uso se ceda, mediante precio, una o más veces durante un año para habitación ocasional de personas no residentes habitualmente en la localidad, o que los ocupen con fines vacacionales o de ocio.

Quedan fuera de esta consideración los establecimientos regulados por el Decreto 137/1986, de 10 de noviembre (LCV 1986\3599), del Gobierno valenciano, sobre regulación de establecimientos hoteleros en la Comunidad Valenciana.

## Art. 3.º Empresas explotadoras de apartamentos turísticos.

1. Se consideran empresas explotadoras de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares de los alojamientos, que realicen de forma habitual la actividad de cesión del uso o disfrute de los mismos.

Se entiende que existe habitualidad cuando se destinen al tráfico turístico bloques, tal y como éstos se definen en el párrafo 2 del artículo siguiente, o conjuntos cuando el agregado sea de más de cinco unidades de alojamiento.

2. No tendrán la consideración de empresas explotadoras quienes, disponiendo de hasta cinco apartamentos, con título bastante, los cedan directamente para su uso o disfrute turístico, entendiéndose, en este caso, que destinan al tráfico turístico unidades de alojamiento turístico tal y como éstas se definen en el apartado 4 del artículo siguiente.

## Art. 4.º Modalidades de explotación.

1. Los apartamentos turísticos pueden explotarse bajo las modalidades de:

a) Bloque.

- b) Conjunto.
- c) Unidad de alojamiento turístico.

2. Se denomina bloque a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalets, bungalows o similares que, con instalaciones y/o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico.

3. Se denomina conjunto al agregado de más de cinco unidades de alojamiento turístico que, ubicadas en el mismo o en diferentes edificios o emplazamientos y sin constituir un bloque, se destinen al tráfico turístico por una sola unidad empresarial de explotación.

4. Se denomina unidad de alojamiento turístico al apartamento, villa, chalet, bungalow o similar que se destine al tráfico turístico directamente por quien, con título bastante, tenga su disposición.

## **CAPITULO II.- Registro y empresas explotadoras.**

Art. 5.º Registro.

El ejercicio de la actividad de cesión por parte de las empresas definidas en el artículo 3 requerirá, con carácter preceptivo, su previa inscripción en el registro de empresas explotadoras y de apartamentos turísticos, que a tal efecto se crea en la Dirección General de Turismo, de la Conselleria d'Indústria, Comerç i Turisme.

Art. 6.º Inscripción en el registro de las empresas explotadoras.

1. Para la inscripción en dicho registro se presentará ante el Servicio Territorial de Turismo correspondiente, de forma completa, la siguiente documentación:

a) Solicitud en la que se hagan constar los datos de identificación del interesado, así como el domicilio y el nombre comercial, en su caso. Si se tratase de una persona jurídica se acompañará copia de la escritura de constitución, debidamente inscrita, y su código de identificación fiscal.

b) Acreditación de la disponibilidad del local u oficina de atención al público.

c) Relación de apartamentos, villas, chalets, bungalows o similares que dedique a la explotación, con indicación de la dirección y ubicación completa de cada uno de ellos, de su número de plazas y cuantos requisitos sean necesarios para su clasificación.

Dicha relación servirá de comunicación a la Administración de la dedicación de las unidades al tráfico turístico.

d) Memoria en la que se haga constar la estructura de la plantilla de personal y los medios técnicos de que dispone para la explotación de cada bloque o conjunto y, en su caso, para la totalidad de los mismos. 2. Cuando se trate de agentes de la propiedad inmobiliaria o de agencias de viaje, bastará que acompañen a la solicitud, en la que se harán constar sus datos identificativos, la relación a que hace referencia el párrafo c) del apartado I del presente artículo. Todo ello sin perjuicio de las atribuciones que les correspondan de acuerdo con sus normas reguladoras.

3. Comprobada la anterior documentación por el Servicio Territorial correspondiente a la provincia donde se ejerza en mayor medida la actividad, se inscribirá, si procede, a la empresa y se le asignará el número de registro correspondiente.

Art. 7.º Baja en el registro de las empresas explotadoras.

La cancelación en el registro de las empresas explotadoras de apartamentos turísticos podrá producirse por alguna de las siguientes causas:

a) A petición propia o de oficio, por cesar en la actividad de explotación de apartamentos. En el primer caso, la persona interesada deberá comunicarlo por escrito al Servicio Territorial de Turismo correspondiente, acompañando una declaración de no tener ningún contrato pendiente.

b) En cumplimiento de una resolución adoptada en un expediente sancionador por infracción muy grave, que de acuerdo con la normativa vigente lleve aparejada la sanción de cierre o clausura.

Art. 8.º Comunicación de apartamentos turísticos. Altas y bajas.

Todos los apartamentos destinados al tráfico turístico en la modalidad de unidad de alojamiento o por empresa explotadora deberán comunicarse al registro indicando su ubicación, número de plazas y cuantos requisitos sean necesarios para su clasificación.

Asimismo, en el momento en que se produzca, comunicarán cualquier circunstancia o cambio en la gestión o destino de dichos alojamientos.

Art. 9.º Libro de inspección y hojas de reclamaciones.

Las empresas explotadoras de apartamentos turísticos deberán disponer del correspondiente Libro de Inspección de Turismo y de las preceptivas Hojas de Reclamaciones, según modelo oficial.

Art. 10. Entrega de los alojamientos.

Las empresas deberán mantener los alojamientos que exploten en perfecto estado de habitabilidad y en concordancia con su categoría, con la descripción hecha a la Administración turística y con la que figure en la publicidad hecha por la empresa.

Asimismo, los alojamientos serán puestos a disposición de los clientes en las debidas condiciones de limpieza, higiene, suministros y servicios generales y con un buen funcionamiento de sus instalaciones.

Tratándose de bloques, se responsabilizarán también del mantenimiento y funcionamiento de sus servicios e instalaciones comunes.

#### Art. 11. Publicidad.

Las empresas explotadoras de apartamentos turísticos estarán obligadas a incluir, en toda la publicidad que hagan, su número de registro, así como la modalidad y la categoría que corresponda a las unidades de alojamiento que exploten.

#### Art. 12. Documento de cesión.

En el caso de que los apartamentos turísticos se destinen al tráfico turístico por quienes se dediquen a la explotación de apartamentos sin ser sus propietarios, deberá formalizarse el correspondiente documento de cesión para la explotación, en el que expresamente se indicará que la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones administrativas derivadas de este Decreto será exigible al explotador del alojamiento.

### **CAPITULO III.- Clasificación.**

#### Art. 13. Clasificación.

1. Los apartamentos turísticos se clasificarán en las categorías de lujo, primera y segunda.
2. La Conselleria d'Indústria, Comerç i Turisme, mediante una orden, regulará el distintivo correspondiente a los apartamentos turísticos y sus categorías.

#### Art. 14. Distintivos.

1. En los bloques será obligatorio indicar la categoría a la que pertenezcan los apartamentos turísticos mediante la colocación del distintivo normalizado en la entrada principal.
2. En el resto de apartamentos turísticos se exhibirá, de forma visible a su entrada, bien en el interior o en el exterior de los mismos, la correspondiente identificación de su condición de apartamento turístico y de su categoría.

#### Art. 15. Requisitos para la clasificación.

1. La determinación de la categoría que corresponda a un bloque se condicionará al cumplimiento de las exigencias establecidas en el anexo I y a la adecuación de las mismas a la categoría pretendida.
2. La determinación de la categoría a la que correspondan los alojamientos explotados como conjunto, o como unidad de alojamiento turístico, se condicionará al cumplimiento de las exigencias establecidas en el anexo II y a la adecuación de las mismas a la categoría pretendida.
3. Las instalaciones y los servicios de los apartamentos turísticos deberán reunir y mantener, en todo momento, las condiciones, los requisitos y las calidades determinantes y acordes con su clasificación y categoría.

La clasificación y la categoría otorgada se mantendrá en tanto perdure el cumplimiento de las condiciones y requisitos determinantes de aquéllas, pudiendo ser revisadas de oficio mediante el correspondiente expediente, en el que se oirá al interesado.

#### Art. 16. Solicitud de clasificación.

En el supuesto de explotación de apartamentos turísticos como bloque, la clasificación se solicitará conjuntamente con la solicitud de autorización de apertura, de conformidad con las normas del capítulo siguiente.

En el caso de conjuntos de apartamentos turísticos y unidades de alojamiento turístico, se deberá formular una solicitud de clasificación al Servicio Territorial de Turismo correspondiente al lugar de ubicación del alojamiento que, conforme a lo especificado en el anexo II y lo declarado por el interesado, resolverá sobre dicha clasificación.

Se crea con carácter consultivo, fundamentalmente a los efectos de clasificación, una comisión cuya composición y funcionamiento serán establecidos por el Director General de Turismo.

#### Art. 17. Obligación de comunicar modificaciones.

Toda modificación de la capacidad o de los elementos de un bloque de apartamentos, cuando afecte a su categoría, deberá comunicarse a la Administración turística al objeto de que ésta proceda a la revisión de la autorización y de la clasificación concedidas.

Dicha obligación también es exigible a los explotadores de unidades de alojamiento bien como conjunto, bien aisladamente, respecto de las variaciones que afecten a su clasificación.

## **CAPITULO IV.- Bloques.**

Art. 18. Carácter preceptivo de la autorización.

Para la explotación de un bloque de apartamentos turísticos será preceptiva la obtención de la previa autorización de apertura y clasificación del mismo.

Art. 19. Autorización.

La autorización de apertura y clasificación de un bloque de apartamentos turísticos será acordada por el Director General de Turismo, a la vista de la documentación aportada y en atención al cumplimiento de las exigencias contenidas para cada categoría en el anexo I.

Art. 20. Documentación para la autorización.

Los documentos que deberán acompañar a las solicitudes de autorización de bloques de apartamentos turísticos son los siguientes: a) Acreditación de la persona solicitante como titular propietario o explotador del bloque.

b) Relación de los apartamentos que integran el bloque y su número de plazas.

c) Proyecto o planos de planta visados oficialmente a escala 1:100. Asimismo, indicación del nombre, del destino y de la superficie de cada dependencia y del cumplimiento del Decreto 193/1988, de 12 de diciembre (LCV 1989\30), del Gobierno valenciano, por el que se aprobaron las normas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas.

d) Plano de conjunto visado a escala 1:500 cuando se trate de un complejo de edificios, instalaciones deportivas, jardines, aparcamientos, etc. Igualmente con indicación del cumplimiento del citado Decreto 193/1988.

e) Los documentos a los que se refiere el Decreto 73/1989, de 15 de mayo (LCV 1989\127), del Gobierno valenciano, en cuanto a requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

f) Acreditación del cumplimiento de las medidas de seguridad, habitabilidad y diseño de viviendas y, en especial, de protección y extinción de incendios, exigidas por la normativa vigente.

## **CAPITULO V.- Servicios y precios.**

Art. 21. Publicidad.

1. La publicidad, la oferta y la explotación de los apartamentos turísticos se ajustarán a las exigencias de publicidad veraz y objetiva, proporcionando al cliente o usuario información suficiente sobre las características de aquéllos, las condiciones de uso y las prestaciones que comprenden los servicios contratados, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor y del usuario.

Las características, las condiciones y las prestaciones que figuren en las ofertas o en la publicidad realizada serán exigibles por el usuario aunque no figuren expresamente en el contrato celebrado.

2. Los precios serán adecuados a la calidad de los bienes y servicios, y a falta de especificación expresa o pacto en contrario, deberán comprender las reparaciones y suministros necesarios para la utilización del apartamento con arreglo a su destino incluyendo, en su caso, la de los elementos comunes y accesorios de los inmuebles.

En particular, se entenderán comprendidos en los precios globales los siguientes servicios y suministros:

- a) Conservación, mantenimiento y reparaciones.
- b) Recogida de basuras desde la vía pública o recinto especialmente destinado a su depósito.
- c) Suministro de agua.
- d) Energía eléctrica y combustible.
- e) Tratándose de bloques, el servicio de conserjería-recepción.

Art. 22. Servicios comunes.

1. También estará comprendida en el precio global la utilización de las siguientes instalaciones:

- a) Las piscinas, los jardines, las solanas y las terrazas comunes, con los elementos que les sean propios.
- b) Los parques infantiles.

2. Las empresas podrán ofrecer a los clientes, como comprendidos en el precio, cuantos servicios complementarios estimen oportunos.

3. Cuando se den otros servicios complementarios no incluidos en el precio global del apartamento, éstos tendrán carácter voluntario y las empresas deberán dar la debida publicidad a los precios de los mismos.

#### Art. 23. Precios. Comunicación.

1. Los precios de los apartamentos turísticos serán libremente fijados por las empresas para los diferentes períodos de ocupación, sin más obligación que su comunicación anual a la Administración turística durante el mes de enero de cada año. Todo servicio o instalación cuya utilización no esté incluida en el precio del alojamiento deberá especificarse de forma concreta e individualizada, y deberá ser puesta en conocimiento del cliente.

2. Si no se realiza dicha comunicación en el período señalado se entenderá que mantienen los de la última comunicación reglamentaria.

3. Los precios comunicados no podrán ser alterados al alza durante el año de su vigencia, entendiéndose por tal el año natural.

#### Art. 24. Listas de precios.

Las empresas explotadoras tendrán a disposición de los clientes, en lugar bien visible, la lista de precios debidamente sellada; deberán, además, entregar al cliente, con la llave del alojamiento, la información detallada de todos y cada uno de los conceptos que deban abonar, incluyendo sus precios.

#### Art. 25. Publicidad de precios.

Los precios de los apartamentos explotados en bloque figurarán en un cartel expuesto en la conserjería-recepción del establecimiento. Deberá existir, además, en cada uno de los apartamentos que lo integren, un cartel de precios que deberá coincidir con el de la conserjería-recepción.

Cuando los apartamentos sean explotados como conjunto, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.

#### Art. 26. Anticipos.

Las empresas podrán exigir que los clientes anticipen un porcentaje del precio que, salvo pacto en contrario constatado por escrito, no deberá sobrepasar el 25 por ciento del precio global del alojamiento.

#### Art. 27. Anulación de reservas.

En los casos de anulación de reserva, la empresa reintegrará al cliente la suma recibida como anticipo, pudiendo retener, en concepto de indemnización, y salvo el caso demostrable de fuerza mayor del cliente:

a) El diez por ciento de dicho anticipo cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de treinta días al fijado para la ocupación del alojamiento.

b) El cincuenta por ciento cuando se realice con una antelación de más de siete días y menos de treinta días.

c) El cien por ciento en el caso de que la anulación se efectúe con menos de siete días de antelación.

Art. 28. Pérdida de reserva y anticipo.

Cesará la obligación de reservar el alojamiento, con pérdida del anticipo entregado en su caso, cuando no fuera ocupado dentro de las 48 horas siguientes al día fijado para ello, salvo que dentro de este plazo el cliente confirme su llegada y ésta se produzca antes de que el importe del alojamiento por los días transcurridos exceda de la cuantía de la señal entregada.

Art. 29. Depósito por pérdida o deterioro de instalaciones.

Salvo pacto en contrario, las empresas podrán exigir el depósito de una cantidad no superior a 25.000 pesetas en el momento de ocupar el alojamiento, para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres que sea imputable a los clientes.

Dicha opción de exigir un depósito se hará constar en el momento de formalizar el contrato entre el usuario y el arrendador.

Al término del contrato, y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza se reintegrará al cliente, previas las deducciones que en su caso procedan.

## CAPITULO VI.-Ocupación y uso de los apartamentos.

Art. 30. Período contratado.

Las condiciones de oferta y publicidad, y los correspondientes contratos, fijarán claramente los días y las horas de iniciación y término del período contratado; en defecto de tal especificación se entenderá que el derecho a la ocupación del alojamiento comenzará a las 17 horas del primer día del período contratado y terminará a las 10 horas del día en que finalice dicho período.

Art. 31. Desalojo de los apartamentos.

Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo por las partes contratantes, los clientes deberán desocupar los alojamientos.

Las empresas podrán establecer en los contratos, como garantía del cumplimiento, por parte de los clientes, de la obligación a que se refiere el párrafo anterior, el derecho a percibir, en concepto de indemnización,

una suma equivalente al triple del precio máximo que corresponda a los días que excedan de aquel en que debió desocuparse el alojamiento.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será obstáculo para el ejercicio de los derechos y acciones civiles y penales que pudieran corresponder.

Art. 32. Prohibiciones a los clientes.

Queda prohibido a los clientes:

a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que éstas fuesen, sin autorización escrita de la empresa.

b) Alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad máxima fijada para el alojamiento.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos de aquellos para los que se contrató.

d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

e) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impida el normal descanso de otros usuarios del inmueble.

f) Introducir animales contra la prohibición expresa de la empresa.

El incumplimiento de cualquiera de estas prohibiciones podrá dar lugar al ejercicio de las acciones pertinentes.

## **CAPITULO VII.- Responsabilidad.**

Art. 33. Imputación de responsabilidad.

Para que los apartamentos turísticos puedan ser cedidos para su uso o disfrute turístico deberán cumplir las prescripciones contenidas en la presente norma, siendo responsables de su incumplimiento la persona o la empresa explotadora de los mismos.

Art. 34. Régimen de sanciones.

Las infracciones a esta norma serán objeto de las sanciones administrativas correspondientes, previa instrucción del oportuno expediente, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que pudieran concurrir.

Art. 35. Incumplimiento de los plazos de adaptación.

La cesión del uso o disfrute de apartamentos turísticos que no se hayan adaptado a la presente normativa en los plazos establecidos, dará lugar a las responsabilidades administrativas de conformidad con la normativa vigente en la materia, como si de una actividad clandestina se tratase.

## **Disposiciones transitorias.**

1.<sup>a</sup> En el plazo de ocho meses, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto:

a) Las empresas explotadoras de apartamentos turísticos procederán a inscribirse en el correspondiente registro; se considerarán clandestinas aquellas que no lo hayan hecho en el plazo establecido.

b) Las empresas o las personas a las que se refiere el último párrafo del artículo 3 de este Decreto, explotadoras de apartamentos turísticos, comunicarán a la Administración turística la dedicación de aquéllos al tráfico turístico; se considerarán clandestinos los que no hayan sido comunicados en dicho plazo.

2.<sup>a</sup> Los apartamentos turísticos explotados en bloque, autorizados y clasificados con anterioridad a la publicación de esta norma, dispondrán de un plazo de dos años para proceder a adaptar sus instalaciones y sus servicios a las exigencias de la misma. De igual plazo gozarán los apartamentos turísticos explotados como conjunto por las empresas explotadoras y las unidades de alojamiento turístico.

## **Disposición adicional.**

En supuestos excepcionales y adoptándose en su caso las medidas compensatorias necesarias, la Dirección General de Turismo podrá dispensar del cumplimiento de alguna de las condiciones o requisitos exigidos por este Decreto, entre otros, en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de la rehabilitación de edificios singulares o edificios de interés turístico al objeto de transformarlos en alguna modalidad de alojamiento a las que se refiere este Decreto.

b) Cuando se trate de modificar el uso al que está destinado un edificio ya construido para dedicarlo a alojamiento turístico en cualquiera de las modalidades a que se refiere la presente norma y, en los supuestos de bloques ya existentes, cuando procedan a la adaptación de sus instalaciones al presente Decreto.

c) Cuando se trate de viviendas unifamiliares o integradas en edificios para transformarlos en cualquiera de las modalidades o categorías de alojamiento turístico a que se refiere este Decreto.

## Disposiciones finales.

1.<sup>a</sup> Faculto al Conseller de Industria, Comercio y Turismo para dictar las disposiciones necesarias en aplicación y desarrollo del presente Decreto.

2.<sup>a</sup> El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

## ANEXO I

Requisitos técnicos de clasificación exigibles a los bloques de apartamentos.

La clasificación de los apartamentos turísticos explotados en bloque, según lo previsto en el artículo 15.1 de este Decreto, se fijará conforme a los requisitos mínimos que se establecen a continuación:

	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>
1. Accesos, comunicaciones y estacionamiento			
*Entrada de clientes	SI	SI	SI
*Entrada de servicio	SI		
*Ascensor	SI	SI	SI
A partir nº plantas	B+2	B+3	B+3
*Montacargas (*)	SI		
*Escalera de clientes	SI	SI	SI
*Escalera de servicio	SI		
*Aparcamiento propio	SI	SI	SI
Número de plazas por apartamento (**).			
-Hasta 4 plazas de alojamiento por apartamento.	1	1	1
-Más de 4 plazas alojamiento	2	1	1
-Distancia máxima desde el aparcamiento al acceso del apartamento en m.	50	100	200

(\*)Siempre que existan más de 8 unidades de alojamiento a partir de la primera planta.

(\*\*)En lujo, al menos una plaza estará en garaje cubierto con cerramientos laterales y dentro del recinto del bloque.

	Lujo	Primera	Segunda
2. Instalaciones			
*Alistamiento térmico y acústico en todas las zonas (*)	SI	SI	SI
*Nivel sonoro-ambiental producido por instalaciones, en decibelios (**)	<40	<45	
*Tomas de corriente en todas las habitaciones con indicador de voltaje (***)	SI	SI	SI
*Iluminación media en lux			
Zonas comunes:			
-salones y comedores	400	300	300
-escaleras y zaguanes	150	150	100
Apartamentos:			
-dormitorios	150	150	150
Sala de estar:			
Iluminac. Gral.	200	200	150
Iluminac. local	500	500	500
Cocina	200	200	200
Baños	200	150	150
Refrigeración (****)			
Salas y salones comunes	SI	SI	
Apartamentos:			
-dormitorios	SI		
-salas y salones	SI	SI	
Calefacción (****)			

Salas y salones comunes	SI	SI	SI
Apartamentos:			
-dormitorios	SI	SI	
-salas y salones	SI	SI	SI
*Teléfono			
Línea exterior:			
-en interior apartamentos	SI		
-de uso común	SI	SI	SI
Línea interior:			
(conexión con conserjería)	SI	SI	
*Agua caliente			
Áreas comunes	SI		
Apartamentos	SI	SI	SI

n3Conforme a lo determinado en las normas tecnológicas vigentes

n4El nivel sonoro máximo producido por la instalación será, para cualquiera de sus elementos individualmente considerados o el conjunto de todos ellos, el especificado en cada categoría, medido a dos metros de distancia de cualquiera de los que puedan producirlo si se encuentran en zonas donde acceden los clientes, y en locales contiguos si dichas instalaciones están en zonas donde no acceden los clientes.

n5El indicador de voltaje junto a las tomas de corriente podrá sustituirse por una indicación general de voltaje de todo el alojamiento, situado en lugar bien visible

n6Siempre con la posibilidad de conseguir una temperatura de conformidad con la legislación vigente en materia de ahorro energético.

(\*)Además de prestar el servicio de limpieza a la entrada y salida del cliente del departamento, en la categoría de lujo se posibilitará que el cliente pueda utilizarlo diariamente, y en la categoría de primera al menos un día a la semana.

	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>
1. Accesos, comunicaciones y estacionamiento			
*Entrada de clientes	SI	SI	SI

*Entrada de servicio	SI		
*Ascensor	SI	SI	SI
A partir nº plantas	B+2	B+3	B+3
*Montacargas (*)	SI		
*Escalera de clientes	SI	SI	SI
*Escalera de servicio	SI		
*Aparcamiento propio	SI	SI	SI
Número de plazas por apartamento (**).			
-Hasta 4 plazas de alojamiento por apartamento.	1	1	1
-Más de 4 plazas alojamiento	2	1	1
-Distancia máxima desde el aparcamiento al acceso del apartamento en m.	50	100	200

(\*)Siempre que existan más de 8 unidades de alojamiento a partir de la primera planta.

(\*\*)En lujo, al menos una plaza estará en garaje cubierto con cerramientos laterales y dentro del recinto del bloque.

	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>
<b>2. Instalaciones</b>			
*Alistamiento térmico y acústico en todas las zonas (*)	SI	SI	SI
*Nivel sonoro-ambiental producido por instalaciones, en decibelios	<40	<45	

(**)			
*Tomas de corriente en todas las habitaciones con indicador de voltaje (***)	SI	SI	SI
*Iluminación media en lux			
Zonas comunes:			
-salones y comedores	400	300	300
-escaleras y zaguanes	150	150	100
Apartamentos:			
-dormitorios	150	150	150
Sala de estar:			
Iluminac. Gral.	200	200	150
Iluminac. local	500	500	500
Cocina	200	200	200
Baños	200	150	150
Refrigeración (****)			
Salas y salones comunes	SI	SI	
Apartamentos:			
-dormitorios	SI		
-salas y salones	SI	SI	
Calefacción (****)			
Salas y salones comunes	SI	SI	SI
Apartamentos:			
-dormitorios	SI	SI	
-salas y salones	SI	SI	SI
*Teléfono			
Línea exterior:			
-en interior apartamentos	SI		
-de uso común	SI	SI	SI
Línea interior:			

(conexión con conserjería)	SI	SI	
*Agua caliente			
Áreas comunes	SI		
Apartamentos	SI	SI	SI

n3 Conforme a lo determinado en las normas tecnológicas vigentes

n4 El nivel sonoro máximo producido por la instalación será, para cualquiera de sus elementos individualmente considerados o el conjunto de todos ellos, el especificado en cada categoría, medido a dos metros de distancia de cualquiera de los que puedan producirlo si se encuentran en zonas donde acceden los clientes, y en locales contiguos si dichas instalaciones están en zonas donde no acceden los clientes.

n5 El indicador de voltaje junto a las tomas de corriente podrá sustituirse por una indicación general de voltaje de todo el alojamiento, situado en lugar bien visible

n6 Siempre con la posibilidad de conseguir una temperatura de conformidad con la legislación vigente en materia de ahorro energético.

(\*)Además de prestar el servicio de limpieza a la entrada y salida del cliente del departamento, en la categoría de lujo se posibilitará que el cliente pueda utilizarlo diariamente, y en la categoría de primera al menos un día a la semana.

	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>
3. Otras instalaciones y servicios			
*Recepción-consejería	SI	SI	SI
*Salón social con TV	SI	SI	SI
*Servicios sanitarios generales	SI	SI	SI
Cajas fuertes individuales	SI	SI	
*Piscina	SI	SI	
*Jardines comunes	SI	SI	
*Botiquín primeros auxilios	SI	SI	SI
*Información detallada del centro médico más próximo, o del servicio médico en establecimiento,	SI	SI	SI

*Servicio de limpieza (*)	SI	SI	SI
*Servicio de lavandería	SI	SI	
*Cambio periódico de lencería (**)	SI	SI	SI
*Reparaciones y mantenimiento	SI	SI	SI
*Servicio de recogida de basura, conforme al art. 21.2.b) (***)	SI	SI	SI
*Cambio de moneda	SI		
*Servicio de guardería o cuidado de niños 24 horas (****)	SI		

(\*\*) La lencería de cuartos de baño y cocina se cambiará diariamente y la lencería de dormitorios dos veces por semana. Podrá concertarse con el cliente la entrega de una sola vez, o de varias, de la lencería a utilizar durante todo el periodo que vaya a permanecer en el departamento, conforme a lo especificado

(\*\*\*) En la categoría de lujo, el servicio de recogida se prestará desde la puerta de entrada al apartamento.

(\*\*\*\*) La obligación de contar con este servicio implica facilitar al cliente la posibilidad de contratarlo.

	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>
4. Dimensiones de los apartamentos (dimensiones mínimas)			
*Dormitorio doble en m2 incluido el armario	12	10	8
*Dormitorio principal en m2 (*)	14	12	10
*Dormitorio individual en m2 incluido el armario	9	8	6
-Por cada plaza en litera, m2 de más		4'50	3'50
*Es comedor-cocina en m2	26	22	18

*Estar-comedor en m2	20	17	14
*Cuartos de baño	SI	SI	SI
-Superficie en m2	6	5	4,5
-Dotación según nº de plazas			
	+4 plazas	+5 plazas	
	2 baños	1 baño	
		y 1 aseo	
*Cocina en m2	8	7	5
*Lavadero	SI	SI	
*Terraza	SI	SI	SI
-Superficie en m2	8	6	4
*Estudios <sup>(**)</sup> en m2 <sup>(***)</sup>	34	29	23

(\*) Como mínimo uno por apartamento.

(\*\*) Unidades de alojamiento compuestas por una sala de estar-comedor-dormitorio conjunta, cocina, incorporada o no, y cuarto de baño

(\*\*\*) No incluido cuarto de baño

## 5. Dotación de los apartamentos.

\* En general, los apartamentos estarán dotados del mobiliario, la cubertería, el menaje, la lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad.

\* Todos los dormitorios estarán dotados de armario, dentro o fuera del mismo, sean cual fuere la categoría del alojamiento.

\* Los apartamentos de las categorías de lujo y primera estarán dotados de TV color.

\* Los cuartos de baño estarán dotados de bañera con ducha, lavabo e inodoro.

	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>
*La cocina estará dotada de:			

-cocina (mínimo 3 fuegos)	SI	SI	SI
-frigorífico	SI	SI	SI
-plancha eléctrica	SI	SI	SI
-horno	SI	SI	SI
-extractor de humos, campana, etc.	SI	SI	SI
-lavadora automática	SI	SI	SI
-lavavajillas	SI		
-batidora y cafetera	SI	SI	SI

## ANEXO II

Requisitos técnicos de calificación exigibles a los apartamentos, villas, chalets, bungalows y similares explotados como conjunto y unidades de alojamiento turístico.

	Lujo	Primera	Segunda
1. Accesos, comunicaciones y estacionamiento			
*Entrada de clientes	SI	SI	SI
*Entrada de servicio	SI		
*Ascensores	SI	SI	SI
A partir nº plantas	B+2	B+3	B+4
*Escalera de clientes	SI	SI	SI
*Escalera de servicio	SI		
Aparcamiento	SI	SI	
-En garaje cubierto y con cerramientos laterales.	SI		
-Distancia máxima desde el aparcamiento al acceso en metros	50	100	
2. Instalaciones			
*Alistamiento térmico y acústico en todas las zonas (*)	SI	SI	SI
*Nivel sonoro-ambiental producido por instalaciones. en	<40	<45	

decibelios (**)			
*Tomas de corriente en todas las habitaciones con Indicador de voltaje (***)	SI	SI	SI
*Iluminación media en lux en apartamentos			
Dormitorios	150		
Sala de estar:			
iluminac. gral.	200		
iluminac. local	500		
Cocina	200		
Baños	200		
*Refrigeración (****)			
Dormitorios	SI	SI	
Salas y salones	SI	SI	SI
*Calefacción			
Dormitorios	SI	SI	
Salas y salones	SI	SI	SI
*Teléfono	SI		
*Agua caliente	SI	SI	SI

(\*) Conforme a lo determinado en las normas tecnológicas NTE vigentes.

(\*\*) El nivel sonoro máximo producido por la instalación será, para cualquiera de sus elementos individualmente considerados o el conjunto de todos ellos, el especificado en cada categoría, medido a dos metros de distancia de cualquiera de los que puedan producirlo si se encuentran en zonas donde acceden los clientes, y en locales contiguos si dichas instalaciones están en zonas donde no acceden los clientes.

(\*\*\*) El indicador de voltaje junto a las tomas de corriente podrá sustituirse por una indicación general de voltaje de todo el alojamiento, situado en un lugar bien visible

(\*\*\*\*) Siempre con la posibilidad de conseguir una temperatura de conformidad con la legislación vigente en materia de ahorro energético

El control en la categoría de lujo deberá poder realizarse individualmente por cada recinto y en la categoría de primera el control podrá ser común para todas las estancias.

	Lujo	Primera	Segunda
3. Otras Instalaciones y servicios			
*Jardines comunes	SI		
*piscina	SI		
*Cajas fuertes individuales	SI		

\* La presentación de los servicios de limpieza y de lavandería, cambio de lencería, reparaciones, mantenimiento y recogida de basura se regirá por lo establecido en el contrato celebrado para la ocupación de la unidad de alojamiento.

	Lujo	Primera	Segunda
4. Dimensiones de los apartamentos			
*Dormitorio doble en m2, incluido el armario	12	10	8
*Dormitorio ppaL en (*), incluido el armario	14	12	10
*Dormitorio individual en m2, incluido el armario	9	8	6
-Por cada plaza en litera, m2 de más		4'5	3'5
*Estar-comedor-cocina en m2	26	22	18
*Estar-comedor en m2	20	17	14
*Cuartos de baño o aseo	SI	SI	SI
Superficie en m2	6	5	4'5
Dotación según nº plazas	+4 plazas	+6 plazas	
	2 baños	1 baño	
		y 1 aseo	
*Cocina en m2	8	7	5
*Lavadero	SI		
*Terraza	SI	SI	SI
Superficie en m2	8	6	4
*Estudios (**) <sup>(***)</sup> en m2	34	29	

(\*) Como mínimo uno por apartamento

(\*\*) Unidades de alojamiento compuestas por una sala de estar-comedor-dormitorio conjunta, cocina, incorporada o no, y cuarto de baño

(\*\*\*) No incluido cuarto de baño

#### 5. Dotación de los apartamentos.

\* En general, los apartamentos estarán dotados del mobiliario, de la cubertería, del menaje, de la lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad.

\* Todos los dormitorios estarán dotados de armario, dentro o fuera del mismo, sea cual fuere la categoría del alojamiento.

\* Los apartamentos de la categoría de lujo estarán dotados de TV color.

\* Los cuartos de baño estarán dotados de bañera con ducha, lavabo e inodoro.

	Lujo	Primera	Segunda
3. Otras Instalaciones y servicios			
*Jardines comunes	SI		
*piscina	SI		
*Cajas fuertes individuales	SI		

\* La presentación de los servicios de limpieza y de lavandería, cambio de lencería, reparaciones, mantenimiento y recogida de basura se regirá por lo establecido en el contrato celebrado para la ocupación de la unidad de alojamiento.

	Lujo	Primera	Segunda
4. Dimensiones de los apartamentos			
*Dormitorio doble en m2, incluido el armario	12	10	8
*Dormitorio ppaL en (*), incluido el armario	14	12	10

*Dormitorio individual en m2, incluido el armario	9	8	6
-Por cada plaza en litera, m2 de más		4'5	3'5
*Estar-comedor-cocina en m2	26	22	18
*Estar-comedor en m2	20	17	14
*Cuartos de baño o aseo	SI	SI	SI
Superficie en m2	6	5	4'5
Dotación según nº plazas	+4 plazas	+6 plazas	
	2 baños	1 baño	
		y 1 aseo	
*Cocina en m2	8	7	5
*Lavadero	SI		
*Terraza	SI	SI	SI
Superficie en m2	8	6	4
*Estudios <sup>(**)</sup> en m2 <sup>(***)</sup>	34	29	

(\*) Como mínimo uno por apartamento

(\*\*) Unidades de alojamiento compuestas por una sala de estar-comedor-dormitorio conjunta, cocina, incorporada o no, y cuarto de baño

(\*\*\*) No incluido cuarto de baño

#### 5. Dotación de los apartamentos.

\* En general, los apartamentos estarán dotados del mobiliario, de la cubertería, del menaje, de la lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad.

\* Todos los dormitorios estarán dotados de armario, dentro o fuera del mismo, sea cual fuere la categoría del alojamiento.

\* Los apartamentos de la categoría de lujo estarán dotados de TV color.

\* Los cuartos de baño estarán dotados de bañera con ducha, lavabo e inodoro

	<b>Lujo</b>	<b>Primera</b>	<b>Segunda</b>
*La cocina estará dotada de:			
-cocina (mínimo 3 fuegos)	SI	SI	SI
-frigorífico	SI	SI	SI
-plancha eléctrica	SI	SI	SI
-horno	SI	SI	SI
-extractor de humos, campana, etc.	SI	SI	SI
-lavadora automática	SI	SI	
-lavavajillas	SI		
-batidora y cafetera	SI	SI	SI