

A LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO

Sevilla a, 31 de julio de 2014

**INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE
ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO
TURISTICO.**

El Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Salud, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto a al Proyecto de Decreto de las viviendas de uso turístico y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- Como se viene reiterando ante esta Consejería, se echa en falta en el Preámbulo del Decreto que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo. Aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto

que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

SEGUNDA.- Como **consideración general** realizar una valoración positiva a la norma por dotar de un mínimo de garantías el uso de las vivienda que regula, dotando de al menos una infraestructura básica en beneficio de los derechos de los consumidores.

TERCERA.- Continuando con las consideraciones generales, y ahora como valoración negativa, este Consejo quiere poner de manifiesto la dificultad de seguir una correcta interpretación de la norma debido a las excesivas remisiones normativa que la misma realiza. Por ello insta a que, en la medida de lo posible, dichas remisiones sean reproducidas en el texto que analizamos.

CUARTA.- Criticar también que, aunque el Preámbulo indica que se va a crear un censo de viviendas de usos turístico en Andalucía, éste no aparece en el articulado de la norma.

QUINTA.- Proponer una modificación al título, en concordancia de lo establecido en la Disposición Final primera, que quedaría de la siguiente forma *"Proyecto de Decreto, de las viviendas de uso turístico y de modificación del decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos."*

SEXTA.- Entrando ya en el articulado de la norma y en relación con el Artículo 2.2 Régimen jurídico, indicar que se debería de hacer alusión a la obligación de dar traslado al usuario de la normativa que tuviese dada la Comunidad de propietarios (Estatutos, reglamentos de régimen interior etc.) de funcionamiento y uso de las instalaciones comunes.

SÉPTIMA.- En relación con el **Artículo 3 Definición** la que se realiza sobre vivienda de uso turístico, no resulta claro si quedan excluidas de la

regulación propuesta los supuestos en los que ofreciera junto con el alojamiento algún tipo de restauración (desayuno), sobre todo, en los supuestos de alquiler de habitaciones y que podría situarlas en un limbo regulatorio.

OCTAVA.- En el **Artículo 4 Responsabilidad ante la administración turística y las personas usuarias** entendemos que la responsabilidad del propietario y del explotador de la vivienda debería ser solidaria y así recogerse expresamente.

NOVENA.- En el **Artículo 6 Requisitos y servicios mínimos comunes** mostramos nuestra disconformidad con el hecho de que no se exija siempre la licencia de ocupación. Así debería ser, permitiendo sólo como excepción que para determinar el cumplimiento de condiciones técnicas y calidad exigibles se aportase certificado técnico (estableciendo la capacitación técnica adecuada de la persona que aporta el certificado) o de la administración pública del cumplimiento de estas obligaciones.

Debe valorarse si se añade a dicho artículo como obligación a acreditar por el propietario explotador la suscripción de un seguro de daños que incluya la responsabilidad civil, tanto del propietario como de la explotadora, como mayor garantía para los usuarios de las viviendas turísticas.

DÉCIMA.- Continuando con el **Artículo 6**, apartado a) es necesario establecer las condiciones técnicas de calidad exigibles al propietario de la vivienda.

UNDÉCIMA.- Continuando con el citado artículo, este adolece de bastante indefinición y remisiones que le dejan en muchos de los casos requisitos de difícil exigencia por su indefinición. Así por ejemplo en el apartado c) qué se considera un inmueble suficientemente amueblado.

DECIMOSEGUNDA.- Es necesario también establecer en el apartado e) qué material mínimo exigible en el botiquín de primeros auxilios sistema de oscurecimiento de ventaneas etc.

DÉCIMOTERCERA.- Para terminar con el **Artículo 6** indicar en el apartado g) que el cartel anunciador de Hojas de quejas y reclamaciones se coloque en un lugar visible y legible.

DECIMOCUARTA.- En el **Artículo 7 Régimen de funcionamiento** en su apartado 1 debe informarse también quien es la persona propietaria y en su caso explotadora de la vivienda, características del inmueble y datos del seguro de daños y responsabilidad civil en su caso, tanto del propietario como de la explotadora así como detallar lo entregado en concepto de fianza.

DECIMOQUINTA.- *En el Artículo 7.2, no entendemos porque se establece el plazo de un año para tener a disposición de la administración el documento de contrato de hospedaje y no otro plazo más amplio*

DECIMOSEXTA.- Para finalizar con el **Artículo 7**, indicar que la documentación que se regula debe de completarse por duplicado para su entrega a todas las partes intervinientes en el contrato.

DECIMOSEPTIMA.- En el **Artículo 8 Precio y reserva** consideramos que dado que se establece la posibilidad de solicitar una señal y una penalización por cancelación, igualmente sería necesario establecer legalmente un mínimo de penalización igual en caso de incumplimiento por parte de la propietaria o explotadora del servicio.

En el momento de la reserva se debe facilitar al usuario los datos del propietario o explotador de la vivienda, fecha de entrada y salida, precio total

de la estancia y las consecuencias de la cancelación por ambas partes. Sí como teléfono y dirección de contacto.

DECIMOOCTAVA.- El citado **Artículo 8** debería de delimitar el concepto de “fuerza mayor” que contempla para evitar que éste quede al arbitrio de las partes.

DECIMONOVENA.- En el **Artículo 9 *Inscripción*** añadir en la declaración responsable que junto con ésta se acompañe acreditación de la suscripción del seguro. Entre los datos de la persona propietaria debe figurar un teléfono de contacto.

VIGESIMA.- En relación con el **Artículo 10 *Inspección y Régimen sancionador***, sería conveniente que la norma estableciese un régimen sancionador específico, aunque fuera, evidentemente, acorde con la legislación que menciona.

VIGESIMAPRIMERA.- Se echa en falta en la norma la regulación del papel de los posibles intermediarios y/o plataformas electrónicas que ofrecen viviendas de esta modalidad y su contratación. No se dice nada respecto de la contratación electrónica de este tipo de servicios, cómo se debe realizar, idioma y cumplimiento de su normativa específica.

VIGESIMASEGUNDA.- Sería conveniente que se estableciera en este Decreto la posibilidad de sometimiento de las partes al sistema arbitral de consumo, más aun cuando existe actualmente en Andalucía la especialización del arbitraje turístico.

VIGESIMAQUINTA.- Se deber añadir dos anexos: uno en el que conste modelo de contrato de hospedaje y otro en el que conste modelo de declaración responsable con acreditación del seguro de responsabilidad.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO : Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre Proyecto de Decreto de las viviendas de uso turístico, si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados.