

JUNTA DE ANDALUCIA**GABINETE JURÍDICO**

Servicios Centrales

Fecha: 03 de Noviembre de 2014
 S. ref.:
 N. ref.: SSPI00081/14
 Asunto: Rmdo. Informe SSPI00081/14

Consejería de Turismo y Comercio
 Secretaría General Técnica
 Calle Juan Antonio de Vizarrón, s/n. Edificio
 Torretriana. Entreplanta Sur. Isla de la Cartuja
 Sevilla 41092

Ilmo./a Sr./Sra.:

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA		
	Consejería de la Presidencia		
	FECHA	HORA	NÚMERO
	- 03	NOV. 2014	
GABINETE JURIDICO			
19896			
SEVILLA			

Adjunto remito a V.I. informe, bajo el número SSPI00081/14, emitido por este Gabinete Jurídico en relación con "PROYECTO DE DECRETO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO".

En Sevilla, a 03 de Noviembre de 2014

El Jefe del Gabinete Jurídico.



Fdo: Jesús Jiménez López

JUNTA DE ANDALUCIA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales**INFORME SSPI00081/14-D PROYECTO DE DECRETO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.****Asunto: Decreto. Viviendas de uso turístico. Régimen jurídico.****ANTECEDENTES**

Remitido por parte de la Ilma. Sra. Secretaria General Técnica de la Consejería de Turismo y Comercio proyecto de Decreto referenciado para su informe, conforme al artículo 78 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, se formulan los siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. El Decreto cuyo proyecto se somete a informe tiene por objeto la regulación de las viviendas de uso turístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.1.a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

1.1.- Tras la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, no regulaba el régimen jurídico de este tipo de viviendas, por lo que resultaba de aplicación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Sin embargo, el Plan Integral de Turismo de 2012-2015 impulsó la necesidad de una modificación legislativa, al advertir lo siguiente:

"En los últimos años, se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado en el turismo (15,9% de incremento en España de turistas no residentes alojados en viviendas alquiladas en 2011). Sin embargo, el uso de la oferta de alojamiento no reglado, podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal que van en contra de la calidad y de la competitividad de los propios destinos turísticos.

Desde el punto de vista legal la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU), regula los arrendamientos para usos distintos al de vivienda, sin embargo no contempla la variada casuística relacionada con el alquiler de viviendas para uso turístico y/o vacacional.

Por este motivo, sería oportuno abordar el planteamiento de la modificación en (...) La duración de los contratos: el alquiler ocasional y/o con alta rotación por breves períodos de tiempo sería el indicador que permitiría un mejor control y conocimiento del arrendamiento de las viviendas turísticas vacacionales".



JUNTA DE ANDALUCIA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales

Estas consideraciones se vieron plasmadas en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, modificó el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, según el cual quedan excluidos de su ámbito de aplicación:

"La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial".

Dicha Ley recogía las apreciaciones del Plan Nacional Integral de Turismo 2012-2015, motivando esta exclusión debido al hecho significativo de que:

"en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación".

El presente proyecto de Decreto viene, por tanto, a satisfacer la necesidad de una regulación específica sobre el uso de las viviendas de uso turístico, ante el vacío normativo existente tras la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y la exclusión de este tipo de uso de viviendas de su regulación, para dar certidumbre a la proliferación de estos contratos, adaptarse a la realidad actual, instaurar ciertas garantías para los usuarios, evitar situaciones clandestinas, y en definitiva para uniformar su régimen jurídico.

1.2.- Precisamente por ello, ponemos de relieve que desde la entrada en vigor de la modificación operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, hasta el momento, los contratos o acuerdos celebrados entre los explotadores de las viviendas destinadas a uso turístico, y las personas usuarias de las mismas, carecía de ordenación, aplicándose las normas generales del derecho civil, por lo que como se desarrollará con posterioridad, habrá que tener en cuenta las dificultades de los explotadores a la hora de cumplir las obligaciones y adaptar las viviendas a las previsiones del presente proyecto, lo que puede suponer una reducción de la oferta.

1.3.- En cuanto al ámbito de aplicación, el artículo 28.1.a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, establece que tendrán la consideración de servicios turísticos: *"El alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos"*, no haciendo distinción entre los usos a título gratuito u oneroso. En este sentido, dado que el artículo 1.2.a) del presente proyecto excluye los usos de vivienda por motivos vacacionales o turísticos, en los que no exista contraprestación económica, el régimen jurídico de estos usos continuará sin regulación sectorial, sometiéndose al derecho privado.

JUNTA DE ANDALUCIA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales

1.4.- Por otra parte, el artículo 1.2.a) habla de contraprestación "económica", y el artículo 8.1 establece que dicha contraprestación se realizará siempre mediante el pago de un "precio ofertado". El hecho de que los usos de vivienda contemplados en el borrador, se realicen a título oneroso mediante el pago de un precio, hace plantear si también se incluyen los casos en los que la contraprestación se produce mediante la permuta o el intercambio recíproco de viviendas, fórmula turística que se ha incrementado entre particulares como consecuencia de la coyuntura económica, el uso de internet y los nuevos medios de comunicación electrónica, que facilitan el acceso a todo tipo de información.

A tenor del articulado, y dado que el pago se realizará siempre en dinero, parece que no es intención del proyecto que nos ocupa la inclusión de los intercambios de viviendas dentro de su ámbito. De lo contrario, debería indicarse de manera expresa.

SEGUNDA.- Las competencias de la Comunidad Autónoma en cuya virtud se fundamenta el proyecto de Decreto, se encuentran contenidas en el artículo 71 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, según el cual:

"Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, que incluye, en todo caso: la ordenación y la planificación del sector turístico; la regulación y la clasificación de las empresas y establecimientos turísticos y la gestión de la red de establecimientos turísticos de titularidad de la Junta, así como la coordinación con los órganos de administración de Paradores de Turismo de España en los términos que establezca la legislación estatal; la promoción interna y externa que incluye la suscripción de acuerdos con entes extranjeros y la creación de oficinas en el extranjero; la regulación de los derechos y deberes específicos de los usuarios y prestadores de servicios turísticos; la formación sobre turismo y la fijación de los criterios, la regulación de las condiciones y la ejecución y el control de las líneas públicas de ayuda y promoción del turismo".

Asimismo, el artículo 37.1 del Estatuto de Autonomía establece que:

"Los poderes de la Comunidad Autónoma orientarán sus políticas públicas a garantizar y asegurar el ejercicio de los derechos reconocidos en el Capítulo anterior y alcanzar los objetivos básicos establecidos en el artículo 10, mediante la aplicación efectiva de los siguientes principios rectores: 14º El fomento de los sectores turístico y agroalimentario, como elementos económicos estratégicos de Andalucía".

TERCERA.- En cuanto a la estructura, que razonamos correcta, el borrador de Decreto consta de once artículos, divididos en cuatro capítulos, y cuatro disposiciones finales.

CUARTA.- Entendemos que se ha cumplimentado hasta ahora la tramitación procedimental prevista con carácter general, para la elaboración de los Decretos, en el artículo 45 de la Ley 6/2006, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, quedando

JUNTA DE ANDALUCÍA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales

únicamente por solicitarse el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía, de acuerdo con el artículo 17.3 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, según el cual requerirán informes preceptivos los "Proyectos de reglamentos que se dicten en ejecución de las leyes", y el presente proyecto se dicta en desarrollo de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

No obstante, se observa que en el expediente remitido no consta informe del Consejo Andaluz de Turismo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.h) del Decreto 232/2013, de 3 de diciembre, por el que se regula la organización y el régimen de funcionamiento del Consejo Andaluz del Turismo, dicho Consejo deberá ser consultado preceptivamente para la "Elaboración de normativa que tenga por objeto la ordenación, planificación o promoción del turismo". Por tanto, debería cumplimentarse el referido trámite.

QUINTA.- El marco legal del presente proyecto de Decreto está delimitado por el artículo 28.1.a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. El desarrollo reglamentario está contemplado en la Disposición Final Tercera de dicha Ley.

SEXTA.- Entramos ya en el estudio pormenorizado del texto remitido, hemos de realizar las siguientes apreciaciones generales:

1.- Bajo la premisa de que con la explotación de las viviendas de uso turístico, se está prestando un servicio a terceras personas que deseen contratarlo, sugerimos que se incluya una previsión relativa al pleno respeto de la igualdad y no discriminación en el acceso y prestación del mismo (artículo 14 de la Constitución), cuya vulneración puede dar lugar a las responsabilidades pertinentes en materia de consumidores y usuarios. Por este motivo, el titular de la vivienda que actúe como explotador, no podrá denegar o restringir el uso de la misma fundándose en razones que no se atengan estrictamente a la disponibilidad, imposibilidad u otras, siempre que no guarden relación alguna con las condiciones personales de aquellos que soliciten el uso de la vivienda.

Desde el punto de vista del derecho comparado, el artículo 18.4 del reciente Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, contiene una previsión al respecto.

2.- Sería procedente contemplar específicamente los derechos y obligaciones tanto de las partes, sin perjuicio de que ya se regule el régimen del contrato. A modo de ejemplo, respecto de las obligaciones de las personas usuarias podemos destacar: el pago del precio, abandono de la vivienda tras el periodo pactado y devolución de llaves, cuidado y decoro de la misma, respeto de las normas relativas a las zonas comunes... Y respecto de los explotadores: entregar el uso de la vivienda, no interferir en el libre uso de la misma, cumplir lo previsto en el Artículo 6.

JUNTA DE ANDALUCIA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales

A mayor abundamiento, tampoco se establecen los supuestos en los que el contrato se podrá rescindir anticipadamente cuando el explotador tenga conocimiento de graves incumplimientos por parte de los usuarios, que afecten no solo al contrato sino a normas sectoriales, tales como las dedicadas a las relaciones de vecindad, lo que no obsta para que se realizara un requerimiento previo con el fin de que cese de inmediato la actividad en cuestión.

3.- Puesto que la vivienda va a ser ocupada dentro del ámbito de un servicio turístico, sería apropiado prever que el explotador pudiera suscribir un seguro de responsabilidad civil, como mayor garantía para responder de los posibles daños y perjuicios que se pudieran producir en los bienes y en las propias personas usuarias.

4.- Se observa que no se contempla un régimen transitorio. Si bien es cierto que el periodo máximo de uso de la vivienda será sólo de dos meses, cuando entre en vigor el presente proyecto se habrán presentado declaraciones responsables por parte de explotadores que ya tengan viviendas en uso turístico, producido reservas, o firmado contratos, muchos de los cuales ya se estén ejecutando, por lo que debería determinarse mediante una disposición transitoria cómo será el régimen de estas situaciones y qué normativa será de aplicación.

Dicho esto, con carácter particular deben hacerse las observaciones que se exponen a continuación:

6.1.- **Artículo 1.** Regula el objeto y ámbito de aplicación.

6.1.1.- Dado que la vivienda de uso turístico podrá ser explotada por su titular, o un tercero mediante el correspondiente título (ambos personas físicas o jurídicas), recomendamos que se efectúe una distinción al respecto, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4.

6.1.2.- En el apartado 2, el párrafo b) se refiere a "*Las viviendas contratadas por tiempo superior a 2 meses por una misma persona usuaria*". Interpretamos que el uso será de forma continuada o ininterrumpida, debiendo precisarse esta circunstancia.

Estos contratos no tendrán la calificación de viviendas de uso turístico, por lo que entendemos que se someterán a las normas de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Es importante destacar que ello puede dar lugar a situaciones fraudulentas con objeto de eludir la aplicación de dicha Ley, por lo que consideramos conveniente que se precise si se excluirán los contratos por tiempo superior a 2 meses continuados, no continuados dentro de un periodo de tiempo no correlativo, o ambos supuestos.

6.1.3.- En el párrafo d) debería añadirse que la normativa que desarrolla los establecimientos de apartamentos turísticos es el "Decreto 194/2010, de 20 de abril".



JUNTA DE ANDALUCÍA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales

6.2.- **Artículo 2.** En el apartado 2 sobre el sometimiento a la normativa sectorial y de la comunidad de propietarios, consideramos que podría indicarse si la vivienda en cuestión goza de elementos estructurales, complementarios o accesorios destinados a favorecer la movilidad de las personas discapacitadas.

6.3.- **Artículo 3.** En el apartado 2.a) se hace mención a la intervención de entidades intermediarias, que viene siendo habitual en el mercado de estos servicios turísticos. Decimos esto porque en la mayoría de estos supuestos el titular o explotador no tendrá contacto alguno con el usuario, siendo la empresa intermediaria la que realice todas las gestiones, e incluso firme directamente y en nombre del explotador el contrato de uso de vivienda el usuario.

6.4.- **Artículo 4.** Cuando se dice "*designará a otra persona*" sería más correcto indicar "*designará a otra persona o entidad*", pues el explotador también puede ser una persona jurídica.

6.5.- **Artículo 5.** En el apartado 1.a) el término "*inmueble*" induce a confusión con el edificio en el que está ubicada la vivienda, y con los establecimientos de apartamentos turísticos, siendo más correcto el de "*vivienda*".

En el apartado 2 y para no alterar la terminología empleada en el apartado 1, proponemos una redacción alternativa del segundo inciso: "Cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a 15 plazas. Cuando el uso sea por habitaciones, no podrá superar las 6 plazas".

6.6.- **Artículo 6.** Regula los requisitos y servicios mínimos comunes.

6.6.1.- En el apartado a) se exige disponer de licencia de ocupación, y en su defecto "*certificado expedido por la persona técnica competente que acredite el cumplimiento de las señaladas condiciones técnicas y de calidad de la vivienda*". No obstante se advierte que el otorgamiento de las licencias de primera ocupación corresponde en exclusiva al Ayuntamiento que hubiera concedido la licencia de obras, para corroborar que se han cumplido sus extremos y que la construcción se ajusta a ésta, sin que el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, contemple otras vías distintas equiparables.

Por tanto, consideramos que dicha licencia no podrá ser sustituida por certificados u otros documentos, añadiendo además que solo la Entidad Local dispondrá de los elementos de juicio suficientes para determinar si se ha cumplido lo previsto en la licencia de obras. Por otra parte, se desconoce quién sería la "*persona técnica competente*", por lo que en cualquier caso debería concretarse. Esto mismo se reitera para el **Artículo 10.1.a)**.

JUNTA DE ANDALUCÍA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales

6.6.2.- Téngase en cuenta que los requisitos exigidos habrán de ser proporcionados, y que el uso de la vivienda habrá de estar en consonancia con el objeto del contrato y la realidad del servicio turístico que va prestarse

El apartado b) exige que las habitaciones tengan ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos. Aunque estos requerimientos están destinados a favorecer la comodidad de las personas usuarias, debe tenerse en cuenta que en ciertas zonas, las viviendas no podrán contar con estos elementos, ya fuere por imposibilidad física, o por otras circunstancias como el deber de mantener la construcción inalterable debido a la naturaleza del inmueble (interés cultural, histórico, artístico, etc.). En este sentido, el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía establece que:

"Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción".

Sin embargo, tanto las características intrínsecas como el emplazamiento de estas viviendas puede ser inmejorable a efectos turísticos, por lo que entendemos que en estos casos deberían prevalecer estos valores sobre las obligaciones referidas. Además, la oferta podría verse mermada de forma considerable en municipios en los que primen este tipo de viviendas (que suelen situarse en el casco histórico), debiendo las personas usuarias seleccionar otras en lugares más alejados, con el consiguiente perjuicio en la proyección del interés turístico, que es precisamente el objetivo principal del presente proyecto.

Esto mismo se reitera para el apartado d), sobre la refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones, así como calefacción.

6.6.3.- En el apartado c) el requisito de que las viviendas deben estar "suficientemente amuebladas y dotadas de aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato", adolece de una falta de definición, por lo que debería matizarse. La expresión "uso inmediato" podría reemplazarse por "uso como vivienda", pues la inmediatez no tiene por qué implicar una coincidencia con los muebles y enseres necesario para el citado uso.

6.6.4.- También consideramos que los requisitos contenidos en el párrafo f) sobre la obligación de "proporcionar información turística de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad,



JUNTA DE ANDALUCÍA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales

información turística de la ciudad y guía de espectáculos", no se ajustarían a la relación entre el uso de la vivienda y el servicio.

A la vista de ello hemos de manifestar que, normalmente, el explotador será el titular de la vivienda, no constituyendo este servicio turístico su principal medio de vida, al no tener la condición de empresario dedicado únicamente a la explotación de las mismas. Por ello, y debido al imperante uso de las nuevas tecnologías y su importancia a la hora de localizar este tipo de información, sugerimos que las obligaciones contenidas en el párrafo f) se sustituyan por un acceso a internet, ya sea por cable o wifi.

6.6.5.- En el apartado j) debería concretarse en qué consistirá la "asistencia y mantenimiento de la vivienda".

6.6.6.- En el párrafo l) tendría que señalarse que la admisión de mascotas y restricciones para fumadores también se aplicará respecto al uso completo de la vivienda, y no sólo por habitaciones.

6.7.- **Capítulo II.** En su rúbrica, la expresión "*funcionamiento y comercialización*" no resulta apropiado, puesto que el primer término alude más a una actuación continuada, en lugar de a un conjunto de formalidades contractuales, mientras que el segundo califica la venta de bienes y no la prestación de un servicio. Sugerimos el título de "Régimen del contrato".

6.8.- **Artículo 8.** Proponemos el título alternativo "Formalización".

6.8.1.- Como ya hemos señalado anteriormente, debido a la relevancia en el uso y acceso a las nuevas tecnologías, sería oportuno que se hiciera una referencia a las contrataciones y reservas realizadas por vía telemática, sin perjuicio de la posterior firma y entrega del contrato.

6.8.2.- Dentro del apartado 3 se considera el contrato celebrado entre la persona usuaria y el explotador como un "*contrato de hospedaje*". Sin embargo, la equiparación de los contratos para uso de vivienda turística con el contrato de hospedaje, no es adecuada, toda vez que además de ser contratos atípicos y mixtos exentos de una regulación propia, intervienen profesionales en el sector del alojamiento (que no tiene por qué ser con fines turísticos), identificándose con los servicios hoteleros, los cuales se someten a un régimen jurídico distinto, y con una prestación de servicios complementarios mucho más amplia e *intuitu personae*, incluida la limpieza, lavado, planchado, manutención, aparcamiento y el depósito de equipaje, al que el Código Civil dedica su artículo 1.783 (por todas, Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de octubre de 1962; 8 de enero de 1960; 18 de abril de 1959; Audiencia Provincial de Madrid de 18 de abril de 2001; Audiencia Provincial de Barcelona de 11 de mayo de 2006).

JUNTA DE ANDALUCIA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales

A ello no obsta que el Artículo 7 contemple la posibilidad de ofrecer "cualquier tipo de servicio o actividad complementaria al alojamiento, singularmente desayunos", pues no constituye una previsión de obligado cumplimiento.

Incluso aún cuando pudiera admitirse cierta identidad con la actividad hotelera, el contrato de hospedaje requiere indefectiblemente no sólo de la profesionalidad y prestación de los mentados servicios, sino de la continuidad en el mismo, requisito que no puede reputarse de todos los explotadores de vivienda de uso turístico, ya que en gran parte de los casos, será meramente ocasional o por temporadas.

Por tanto, en atención a ello y puesto que el borrador remitido ya regula de forma específica el uso de vivienda turística, consideramos que debería suprimirse la equiparación con el contrato de hospedaje.

6.8.3.- En el apartado 4 la expresión "en los términos que ambos libremente hayan pactado" es excesivamente indeterminada. En este punto debe tenerse en cuenta que el presente proyecto regula el uso de las viviendas turísticas, por lo que este tipo de pactos deberían acotarse en el Capítulo I, sin que los mismos en ningún caso puedan contradecir lo dispuesto en el propio proyecto. Reiteramos lo ya advertido sobre la conveniencia de contemplar los derechos y obligaciones de cada una de las partes.

6.9. Artículo 9. Regula el precio y la reserva de la vivienda.

6.9.1.- En el apartado 1 suponemos que la limpieza de la vivienda se refiere a aquella que tendrá lugar entre la salida y entrada de nuevos usuarios, y no durante el uso de la misma, lo que habría de especificarse.

6.9.2.- En el apartado 3 referido a la fianza, debería fijarse el porcentaje sobre el precio total de la estancia, y el momento de su devolución, que habrá de coincidir con la entrega de llaves, una vez se verifique el estado de la vivienda tras su uso.

6.9.3.- En el apartado 5 se indica que el explotador tendrá que informar de "las penalizaciones aplicables en su caso". Sin embargo se desconoce a qué penalizaciones se está haciendo mención, toda vez que las mismas ya están previstas en los apartados 6 y 7. De conformidad con la normativa en materia de consumidores y usuarios, ponemos de relieve que cualquier penalización accesoria que pudiera establecerse en el contrato para las personas usuarias, deberá preverse otra de naturaleza análoga para los explotadores, so pena de provocar un desequilibrio entre las partes (artículo 82 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre).



JUNTA DE ANDALUCÍA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales

6.9.4.- En el apartado 6 las referencias al titular de la vivienda deberían efectuarse al explotador, que puede no ser el titular, lo cual se reproduce para el apartado 7.

6.10.- **Artículo 10.** Regula la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía mediante la formalización de una declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo.

La entrada en vigor de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado, ha supuesto un profundo cambio en el régimen de las autorizaciones, cuya exigencia debe estar prevista y motivada en una norma con rango de ley, siempre que concurren los requisitos de necesidad y proporcionalidad ex artículo 17.

La Ley 3/2014, de 1 de octubre, de Medidas Normativas para Reducir las Trabas Administrativas para las Empresas, establece en su artículo 3 que *"En la Comunidad Autónoma de Andalucía, la normativa reguladora del acceso a las actividades económicas y su ejercicio sólo podrá establecer regímenes de autorización mediante Ley, siempre que concurren los principios de necesidad y proporcionalidad, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal"*.

Pues bien, el apartado 1 del mentado artículo 17 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, dispone que *"Las inscripciones en registros con carácter habilitante tendrán a todos los efectos el carácter de autorización"*.

En el caso que nos ocupa, entendemos que la inscripción en el Registro de Turismo de la declaración responsable, no se equipara a una autorización o título habilitante para el ejercicio de la actividad. De este modo, el artículo 13.1 del Decreto 35/2008, de 5 de febrero, por el que se regula la Organización y Funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, así lo confirma cuando indica que *"La presentación de la declaración responsable, en los términos y condiciones establecidos en el presente Decreto, será suficiente para considerar cumplido el deber del sujeto o el establecimiento de figurar inscrito en el Registro de Turismo de Andalucía y facultará para el ejercicio de la actividad turística que corresponda"*.

En consecuencia, la inscripción en el Registro no tiene carácter habilitante, dado que la presentación de la declaración responsable *"facultará"* para el ejercicio del servicio de viviendas de uso turístico o cualquier otra actividad relacionada con el turismo.

6.11.- **Artículo 12.** Sin perjuicio de las sanciones que pudieran imponerse, no se determinan los efectos y consecuencias de las viviendas turísticas calificadas como *"clandestinas"*.

6.12.- **Disposición Final Primera.** En el apartado Siete, se desconoce dónde se encuadra la modificación del punto 3 del Anexo, en el Decreto 194/2010, de 20 de abril.



JUNTA DE ANDALUCÍA**GABINETE JURÍDICO**
Servicios Centrales

SÉPTIMA. En cuanto a las cuestiones de técnica normativa, debemos realizar las siguientes apreciaciones:

7.1.- En aras a la uniformidad del texto, todas las menciones a las partes intervinientes en el contrato de uso de vivienda, deberían realizarse a las "personas usuarias", y "explotadores", no siendo correcto en este último caso utilizar el término "*personas explotadoras*", dado que pueden ser tanto personas físicas como jurídicas. Si se pretende adecuar a las instrucciones para evitar el uso sexista del lenguaje, sería más correcto indicar "persona o entidad explotadora".

7.2.- **Preámbulo.** La mención al "*Plan Nacional Integral de Turismo de junio de 2012*", debería hacerse al "*Plan Nacional Integral de Turismo 2012-2015*".

7.3.- **Artículo 1.** En el apartado 1 donde dice "*de conformidad con el artículo 28, apartado primero, letra a*" debería indicar "*de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28*".

7.4.- **Artículo 3.** En el apartado 1 no nos parece adecuada la expresión inmuebles "*constituidos*", pudiendo reemplazarse por "*situados*".

7.5.- **Artículo 6.** Al existir un solo apartado, la división en párrafos (a), b), c...) debería realizarse en apartados (1,2,3...).

7.6.- **Artículo 8.** En el apartado 1 la referencia al "*artículo 6.j;*" tendría que efectuarse de este modo: "*artículo 6.j)*".

Es cuanto me cumple someter a la consideración de V.I., sin perjuicio de que se cumplimente la debida tramitación procedimental y presupuestaria.

En Sevilla, a 3 de noviembre de 2014.
Fdo. el Sr. Secretario de la Junta de Andalucía.

Fdo. Enrique Vaillo Hernández.

