

PROYECTO DE DECRETO XXXXXX, DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo en el Artículo 71 del Estatuto de Autonomía, y en el Artículo 37.1.14 se considera un principio rector de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico como elemento económico estratégico de Andalucía. Conforme al Artículo 28.1 a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, tiene la consideración de servicio turístico el alojamiento cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos.

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, dejó de contemplar la figura de las viviendas turísticas vacacionales que se regulaban en la anterior Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, por lo que desde su entrada en vigor, este tipo de viviendas se acogieron a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) donde encontraban acomodo todo tipo de alquileres, turísticos o no. Posteriormente, con la última modificación realizada a la LAU, con la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, queda excluido 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, derivando de su normativa sectorial”. Esta modificación se argumenta en el propio preámbulo en el sentido que “ en los últimos años se vienen produciendo un aumento cada vez 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 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 sufren modificación”. La causa de esta modificación fue recogida en el Plan Nacional Integral de Turismo 2012-2015, donde indicaba que “se viene produciendo un aumento cada vez mayor del uso del alojamiento privado en el turismo”.

Este aumento se vincula a las nuevas formas de viajar, el deseo de las personas turistas de tener una relación más directa con las personas residentes del destino que eligen, la irrupción de las nuevas y rápidas formas de comercialización, directas y sin intermediarios, en especial numerosos portales de Internet, la oferta en este canal es muy amplia y no siempre va acompañada, como sería deseable, de un excelente servicio, ni de una mínima garantía para las personas usuarias. 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.

Constituye un objetivo de este Decreto regular las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas mínimas garantías para las personas usuarias, tener un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía para eliminar su clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística, así como velar por el cumplimiento de unos requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad, cuya exigencia supone un criterio irrenunciable de la acción de la administración turística andaluza que, en todo caso, dispone de

potestades de inspección y sancionadora como posibles medios con los que perseguir una situación irregular.

El presente Decreto está estructurado en cuatro capítulos e incorpora numerosos preceptos en orden a garantizar que el servicio turístico de alojamiento se preste con una mayor calidad, unos requisitos mínimos, así como una cierta seguridad para las personas usuarias turísticas. Se han diferenciado en él dos tipos de viviendas las que se cedan en su totalidad y las viviendas por habitaciones, en este último caso, se permite utilizar las denominaciones reconocidas internacionalmente para este tipo de alojamiento como alojamiento familiar, bed&breakfast, entre otros. Se establece la obligatoriedad de comunicar a la administración turística la existencia de dicha vivienda y de inscribirse de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía.

Con estos objetivos se ordenan las viviendas de uso turístico, que no deben confundirse con los establecimientos de apartamentos turísticos, cuya regulación se aborda en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Por otra parte, se procede a la modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril. En primer lugar se pretenden aclarar los supuestos en los que se permite que los establecimientos de apartamentos turísticos se constituyan en régimen de propiedad horizontal o figuras afines. En este sentido, y al objeto de compatibilizar lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, que exige una categoría mínima de tres llaves, con lo señalado en el artículo 44.3.b) de la misma, que permite la existencia de establecimientos que ocupen partes no independientes de edificios, por lo que deben estar divididos horizontalmente de manera necesaria, se determina que los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjuntos podrán constituirse en este régimen, mientras que los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos, al ocupar todo el inmueble o parte independiente del mismo, sólo podrán hacerlo cuando ostenten una categoría mínima de tres llaves.

Igualmente, se permite que los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo de conjuntos puedan situarse sobre suelos calificados como de uso característico turístico y terciario, toda vez que sobre los mismos no está permitido el uso residencial.

Finalmente, se precisa y se adecua a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, la definición de los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo de conjuntos, se flexibilizan distintos requisitos relativos a la acreditación de la unidad de explotación y a la exhibición de las placas identificativas y se incorpora la especialidad casas-cueva vinculada a la modalidad ciudad.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Turismo y Comercio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de Octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1.- El presente decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

2.- Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma:

- a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.
- b) Las viviendas contratadas por tiempo superior a 2 meses continuados por una misma persona usuaria.
- c) Las viviendas situadas en el medio rural, que se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.
- d) Los conjuntos formados por tres o más viviendas de un misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo edificio, en un mismo complejo de edificaciones o en edificios o complejos contiguos o no, debiéndose, en este caso, regular por la normativa que desarrolla los establecimientos de apartamentos turísticos.

Artículo 2. Régimen Jurídico.

1. El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con lo establecido en el presente Decreto.
2. Igualmente, se someterá a la normativa sectorial que, en su caso le sea de aplicación y a los estatutos de la comunidad de propietarios donde éstas se ubiquen, y en particular, a las normas relativas al uso y disfrute de los servicios de uso común.
3. El acceso a las viviendas de uso turístico no podrá restringirse por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.
4. Los derechos y obligaciones de las personas usuarias y explotadoras serán los contemplados en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.
5. Cuando las personas usuarias incumplan alguna de las obligaciones que establece la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, especialmente las relativas a las reglas de convivencia, las personas explotadoras impedirán la permanencia de las personas usuarias y requerirán el abandono de la vivienda, en el plazo de veinticuatro horas..
6. No podrán contratarse por un periodo inferior a dos días

Artículo 3. Definición

1. Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial donde se vaya a ofrecer el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando se ofrezca este servicio como turístico a través de cualquier medio publicitario, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías o cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de

oferta turística, tales como agencias de viaje u otras empresas que medien u organicen servicios turísticos. En todo caso, el servicio se considerará turístico cuando incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

Artículo 4. Responsabilidad ante la administración turística y las personas usuarias.

Se presumirá que la persona propietaria de la vivienda de uso turístico es la explotadora de la misma y será la responsable ante la administración y las personas usuarias de la correcta prestación del servicio, salvo que en la declaración responsable conste otra persona o entidad como explotadora de la misma, debiendo disponer en tal caso de título jurídico habilitante.

Artículo 5. Tipos.

1. Las viviendas de uso turístico podrán ser:

- a) Completa, cuando la vivienda se cede en su totalidad
- b) Por habitaciones, debiendo la persona propietaria vivir en ella. En estos casos, podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento.

2. La capacidad máxima de éstas, vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de primera ocupación. En todo caso, 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.

Artículo 6. Requisitos y servicios mínimos comunes.

Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.
2. Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito de ventilación no será exigible cuando la vivienda haya sido declarado bien de interés cultural integrante del Patrimonio Histórico Andaluz.
3. Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato como vivienda y acorde al número de plazas de que dispongan y en perfecto estado de mantenimiento e higiene.
4. Refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar además con calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19°C.
5. Botiquín de primeros auxilios.
6. 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, información turística de la ciudad y guía de espectáculos.
7. Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, debiendo disponer de cartel anunciador en un lugar visible dentro de la vivienda.
8. Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.

9. Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación máxima de la vivienda y un juego de reposición.

10. Facilitar a las personas usuarias un número de teléfono disponible veinticuatro horas que deberá estar en un lugar visible para atender y resolver de forma inmediata, cualquier incidencia relativa a la vivienda.

11. Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.

12. Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda y la existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras así como las zonas de uso restringidos.

Artículo 7. Servicios y actividades complementarias.

Las viviendas de uso turístico por habitaciones podrán ofrecer singularmente el servicio de desayuno.

CAPÍTULO II. Régimen del contrato.

Artículo 8. Formalización del contrato y acceso a la vivienda.

1. Con independencia de la vía empleada para la contratación, a toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado un documento en el que conste, al menos, el nombre de la persona o entidad explotadora de la vivienda, el código alfanumérico de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida, el precio total de la estancia y número de teléfono previsto en el artículo 6.10; entregándosele este documento a modo de contrato.

2. Las personas usuarias, para hacer uso de la vivienda, deberán presentar su documento de identificación a los efectos de cumplimentar el correspondiente parte de entrada conforme a la normativa vigente sobre libros-registro y partes de entrada de personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos

3. La copia de este documento, una vez cumplimentado y firmado por la persona usuaria, deberá conservarse por la persona o entidad explotadora a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía durante un año, teniendo valor de prueba a efectos administrativos y la consideración de contrato.

4. La persona o entidad explotadora entregará a la usuaria la vivienda a la hora que ambas libremente hayan pactado. Si no se hubiera convenido nada con respecto al momento de la entrega y terminación del periodo, se presumirá que el derecho de ocupación de la vivienda comienza a las 16 horas del primer día del periodo contratado y finaliza a las 12,00 horas del día en que finaliza dicho periodo. En caso de que el propietario no se encontrase en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, éstos deberán concertar previamente la entrega de llaves.

5. En el momento de entrega de la vivienda de uso turístico al usuario se le informará sobre el funcionamiento de los aparatos electrodomésticos y otros instrumentos que lo requieran. Del mismo modo se informará al usuario sobre las normas de uso de los elementos e instalaciones comunes del bloque o urbanización y se le darán las llaves, tarjetas y pases que permitan el acceso y disfrute de dichas dependencias.

Artículo 9. Precio y reserva.

1. El precio ofertado será por noches de estancia y conforme al artículo 32 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. En todo caso estará incluido el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, limpieza a la entrada de nuevas personas usuarias y el uso de ropa de cama y baño.

2. Las personas o entidades explotadoras de las viviendas podrán exigir a las personas usuarias que efectúen una reserva, un adelanto del precio en concepto de señal, que se entiende a cuenta del importe resultante de los servicios reservados hasta un máximo del 30% del total de la estancia. Se podrá exigir el adelanto de la totalidad del precio cuando no supere una noche de estancia.

3. La persona o entidad explotadora de la vivienda estará obligada a entregar justificante del pago de los servicios y de los adelantos, en su caso, efectuados.

4. En el momento de efectuar la reserva se facilitará a las personas usuarias un justificante de haber realizado la misma. En ella se informará del precio total de la reserva, de los anticipos efectuados y penalizaciones aplicables en su caso.

5. En caso de producirse cancelación de la reserva, la persona o entidad explotadora de la vivienda podrá retener hasta el 50% del anticipo efectuado si la usuaria cancela antes de diez días de la fecha prevista para la ocupación. Si se cancela la reserva con menos de diez días de la fecha prevista para la ocupación, se podrá retener el importe total del anticipo. En el caso en que el motivo de la cancelación sea por fuerza mayor, debidamente justificada, no se podrá aplicar penalización alguna. Se entenderán motivos de fuerza mayor las circunstancias ajenas a quien las invoca, anormales e imprevisibles cuyas consecuencias no habrían podido evitarse, a pesar de haber actuado con la diligencia debida.

6. La persona o entidad explotadora de la vivienda de uso turístico no podrá contratar plazas que no pueda atender en las condiciones pactadas. En caso contrario, ésta deberá devolver el anticipo efectuado por el usuario y si la reserva se cancela con menos de 10 días de antelación, indemnizarle con el 30% del precio de la estancia contratada. En el caso en que el motivo de la cancelación sea por fuerza mayor, debidamente justificada, no se podrá aplicar penalización alguna.

7. En caso de producirse cancelación de la reserva por parte de la persona explotadora, deberá devolver el anticipo efectuado por el usuario y si la reserva se cancela con menos de 10 días de antelación, indemnizarle con el 30% del precio de la estancia contratada, salvo que el motivo de la cancelación sea por fuerza mayor debidamente justificada, en cuyo caso no se podrá aplicar indemnización alguna.

CAPÍTULO III. Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía

Artículo 10. Inscripción.

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda de uso turístico, la persona que explota este servicio tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en el presente decreto. El contenido mínimo será el siguiente:

- a) Los datos correspondientes a la identificación de la vivienda y su capacidad en función de la licencia de ocupación.
- b) Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.
- c) Identificación de la empresa explotadora y título que la habilite, en su caso.
 - 2. Cualquier alteración o modificación de los datos referidos en el apartado anterior tendrán que ser comunicados a la consejería competente en materia turística.
 - 3. Las viviendas de uso turístico se inscribirán de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, comunicándose las altas y bajas a las diferentes corporaciones municipales donde éstas se ubiquen así como a la administración tributaria competente y a la Consejería competente en materia de vivienda.
 - 4. Una vez inscrita la vivienda de uso turístico, el código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía habrá de indicarse en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio.

CAPÍTULO IV. Inspección y régimen sancionador.

Artículo 11. Inspección y Régimen sancionador

- 1. Los servicios de inspección de la Consejería competente en materia de turismo, ejercerán las funciones de comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en la presente norma, de acuerdo con la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otras Consejerías o Administraciones públicas.
- 2. Quienes cometan infracciones por incumplimiento de lo señalado en el presente Decreto, incurrirán en responsabilidad administrativa. Su régimen sancionador será el previsto en el Título VIII de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.
- 3. En ningún caso la persona titular de la vivienda podrá alegar la condición de domicilio de la vivienda de uso turístico a efectos de evitar las actuaciones de los servicios de inspección.

Artículo 12. Viviendas turísticas clandestinas.

Se considerarán clandestinas aquellas viviendas donde se preste el servicio de alojamiento definido en el artículo 3 de este Decreto cuyo titular haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable en los términos del artículo 10.

Disposición transitoria única: Régimen transitorio.

El presente decreto no será de aplicación a las viviendas contratadas o reservadas con anterioridad a su entrada en vigor.

Disposición final primera: Modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

El Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos queda modificado como sigue:

Uno. Se suprime el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 5, quedando redactado de la siguiente forma:

“2. En los supuestos de separación entre propiedad y explotación y cuando la propiedad del inmueble se encuentre en régimen de copropiedad, comunidad o similar, la empresa

explotadora deberá obtener de todas las personas propietarias un título jurídico que la habilite para la explotación de las unidades de alojamiento que componen el establecimiento.”

Dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 9, que queda redactado de la siguiente manera:

“3. Pertenecen al grupo conjuntos aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico bajo unidad de explotación.

A estos efectos, se entiende como mismo inmueble o grupo de inmuebles no contiguos aquellos que disten entre sí un máximo de mil metros entre la conserjería-recepción u oficina de la entidad explotadora y los distintos apartamentos que compongan el establecimiento.”

Tres. Se suprime el apartado 4 del artículo 9.

Cuatro. Se modifica el apartado 4 del artículo 12, que pasa a tener la siguiente redacción:

“4. En suelos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o suelo urbanizable en los que se permita la implantación de establecimientos de apartamentos turísticos, se permitirá la división horizontal de aquellos que estén clasificados en el grupo conjuntos, así como de los clasificados en el grupo edificios/complejos con categoría mínima de tres llaves.”

Cinco. Se suprime el apartado 5 del artículo 12, pasando el apartado 6 a renumerarse como 5.

Seis. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 22, con la siguiente redacción:

“En los casos en los que la placa no pueda colocarse en la parte exterior del edificio por existir impedimento por parte de la comunidad de propietarios o por resultar contrario a la normativa urbanística, paisajística o similar, la placa se exhibirá en el exterior de la puerta de acceso de cada unidad de alojamiento.”

Siete. Se modifica el punto 3 del Anexo IV, quedando redactado como sigue:

“3. Atendiendo a la modalidad en la que está clasificado.

3.1. Rural. Especialidades relacionadas en el anexo I del Decreto 20/2002, de 29 de enero.

3.2. Ciudad. Casas-cueva: Modelo de vivienda troglodita excavada en materiales blandos e impermeables de zonas rocosas. Se admite hasta un 50% de la superficie útil en construcción tradicional, debiendo asegurar una adecuada ventilación directa de las estancias sin ventana exterior.”

Disposición final segunda. Reclasificación de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos al grupo conjuntos.

Los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos que se encuentren en suelo calificado como de uso característico turístico o terciario con destino a alojamiento turístico y que a la entrada en vigor del presente decreto no ocupen la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios dispondrán de dos meses para presentar declaración responsable para su reclasificación al grupo conjuntos.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior sin que se haya procedido a la presentación de dicha declaración responsable, la Consejería competente en materia de turismo podrá proceder, previa audiencia de las personas interesadas, a la reclasificación de los establecimientos o, cuando proceda, a cancelar su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, ordenándose, en su caso, su clausura

Disposición final tercera. Habilitación normativa.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo del presente decreto.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, XX de XXXXX de 2.014

SUSANA DÍAZ PACHECO
Presidenta de la Junta de Andalucía

RAFAEL RODRÍGUEZ BERMÚDEZ
Consejero de Turismo y Comercio