

**PROPUESTA DEL VICECONSEJERO DE TURISMO Y DEPORTE SOBRE LA APLICACIÓN DE LOS LÍMITES DE ACCESO ESTABLECIDOS EN LAS INSTRUCCIONES DE COORDINACIÓN PARA ASEGURAR LA HOMOGENEIDAD EN EL TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE 17 DE DICIEMBRE DE 2013.**

En virtud de lo establecido en el *Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía*, y dando cumplimiento a las *Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo*, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto:

**DECRETO 28/2016, DE 2 DE FEBRERO, DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS Y DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 194/2010, DE 20 DE ABRIL, DE ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS.**

- TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SERÁN ACCESIBLES.**

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS:**

1. Informe de evaluación de impacto de género.
2. Memoria económica.
3. Memoria justificativa.
4. Test de evaluación de la competencia.
5. Acuerdo de inicio.
6. Memoria justificativa complementaria.
7. Resolución Trámite de Audiencia.
8. Informe de valoración del trámite de audiencia.
9. Informe de la Unidad de Igualdad de Género.
10. Informe de la Dirección General de Presupuestos.
11. Informe del Consejo de Consumidores y Usuarios.
12. Informe del Consejo Andaluz de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación.
13. Informe de la Dirección General de Planificación y Organización de los Servicios Públicos.
14. Informe del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.
15. Informe del Consejo de Defensa de la Competencia (1).
16. Informe del Consejo Andaluz de Concertación Local.
17. Informe de la S.G.T. de valoración de los informes preceptivos.
18. Certificado del Consejo Andaluz de Turismo.
19. Informe de la S.G.T.
20. Informe del Gabinete Jurídico.
21. Alegaciones de la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo al informe del Gabinete Jurídico.
22. Informe de Valoración de Cargas Administrativas.
23. Memoria de evaluación del enfoque de derechos de la infancia.
24. Dictamen del Consejo Económico y Social de Andalucía.



Código Seguro de verificación: Pztk6F081pIsN2AIGvUXJg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DIEGO RAMOS SANCHEZ		FECHA	05/02/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Pztk6F081pIsN2AIGvUXJg==	PÁGINA	1/2
				
Pztk6F081pIsN2AIGvUXJg==				

- 25. Informe del Consejo de Defensa de la Competencia (2).
- 26. Informe del Gabinete Jurídico (2).
- 27. Dictamen del Consejo Consultivo.

Se remite la presente propuesta, con fecha 2 de febrero de 2016, al objeto de su tramitación.

Diego Ramos Sánchez  
El Viceconsejero de Turismo y Deporte



Código Seguro de verificación: Pztk6F081pIsN2AIGvUXJg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DIEGO RAMOS SANCHEZ		FECHA	05/02/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Pztk6F081pIsN2AIGvUXJg==	PÁGINA	2/2
				
Pztk6F081pIsN2AIGvUXJg==				

**INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO EN EL PROYECTO DE DECRETO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**

**1. INTRODUCCIÓN**

La Constitución española establece en el artículo 14 que los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Desde su publicación se han dado pasos importantes en el avance hacia la igualdad de género, fruto de su mandato y de la concienciación de la sociedad española, que trata de superar todas las trabas incluyendo, como es lógico, las legislativas.

En el ámbito territorial de Andalucía, el artículo 114 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, establece que en el procedimiento de elaboración de las leyes y disposiciones reglamentarias de la Comunidad Autónoma se tendrá en cuenta el impacto por razón de género del contenido de las mismas, mandato que ha resultado plasmado en el artículo 6 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía, por cuanto recoge la obligatoriedad de que se incorpore de forma efectiva el objetivo de la igualdad por razón de género en todos los proyectos de ley, reglamentos y planes que apruebe el Consejo de Gobierno, disponiendo que en el proceso de tramitación de esas disposiciones, deberá emitirse un informe de evaluación el impacto de género del contenido de las mismas.

El desarrollo reglamentario de dicha disposición se ha visto plasmado en el Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del Informe de Evaluación del Impacto de Género y en aplicación del mandato contenido en su artículo 4, se elabora el presente informe para valorar el impacto de género que podría generar el presente proyecto, ya que el mismo es preceptivo de conformidad con lo recogido en el artículo 3.2 del mencionado Decreto, al recoger, que el informe se requerirá en la elaboración de todas las disposiciones con carácter reglamentario que dicten las personas titulares de las Consejerías en ejercicio de la potestad prevista en el artículo 44.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De conformidad con el artículo 5.1 del Decreto 17/2012, de 7 de febrero, el presente informe de evaluación de impacto de género se realiza conforme a la siguiente legislación vigente en materia de igualdad de género:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.



C/ Juan Antonio de Vizarrón, s/n. Edificio Torretriana  
 Apartado de Correos 2043. 41080 Sevilla

Código Seguro de verificación: . Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	MANUELA GONZALEZ MAÑAS	FECHA	08/04/2014
ID. FIRMA		PÁGINA	1/2

**2. NECESIDAD DEL PROYECTO DE DECRETO VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

La presente norma tiene como objeto regular las viviendas que ofertan ocasionalmente el servicio de alojamiento turístico, a fin de establecer unas mínimas garantías para los usuarios, tener un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía para erradicar la prestación clandestina de un servicio turístico de alojamiento, 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.

**3. IMPACTO SOBRE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES.**

La aplicación y el desarrollo del proyecto de Decreto no producirá efectos ni positivos ni negativos en la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, en base a lo cual no se considera pertinente efectuar un análisis sobre el impacto de género de la norma, de lo que se hace expresa mención de conformidad con lo recogido en el artículo 5.2 del Decreto 17/2012, de 7 de febrero. Asimismo, resulta necesario indicar que el lenguaje del proyecto de Decreto ha sido objeto de revisión, evitándose en el mismo sesgos sexistas.

LA DIRECTORA GENERAL DE CALIDAD, INNOVACIÓN  
 Y FOMENTO DEL TURISMO

Fdo.: Manuela González Mañas.

C/ Juan Antonio de Vizarrón, s/n. Edificio Torreuriana  
 Apartado de Correos 2043. 41080 Sevilla

Código Seguro de verificación:		. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección:	
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	MANUELA GONZALEZ MAÑAS	FECHA	08/04/2014
ID. FIRMA		PÁGINA	2/2

**MEMORÍA ECONÓMICA DEL PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.1.a) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe de las actuaciones con incidencia económica – financiera, se redacta la presente memoria, al objeto de que se emita el preceptivo informe económico – financiero, indicando que el proyecto no comporta ni supone un incremento de gastos o una disminución de ingresos públicos, teniendo por tanto como resultado un valor económico igual a cero en todos los apartados de los Anexos I a IV, referidos en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 162/2006, de 12 de noviembre.

La Directora General de Calidad, Innovación  
 y Fomento del Turismo

Fdo.: Manuela González Mañas

C/ Juan Antonio de Vizarrón, s/n. Edificio Torretriana  
 Apartado de Correos 2043. 41080 Sevilla

Código Seguro de verificación: <span style="float: right;">. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección:</span> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	MANUELA GONZALEZ MAÑAS	FECHA	08/04/2014
ID. FIRMA		PÁGINA	1/1

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DEL DECRETO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**

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 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 el 5 de junio de 2013, 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 ha sido debida principalmente a las reivindicaciones de la industria hotelera para restringir y limitar de forma sustancial el arrendamiento de viviendas vacacionales. La causa de esta modificación fue recogida en el Plan Nacional Integral de Turismo de Junio de 2012, 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 los 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 los usuarios. 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 pues un objetivo de este Decreto regular las viviendas que ofertan ocasionalmente el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas mínimas garantías para los usuarios, tener un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía para erradicar la prestación clandestina de un servicio turístico de alojamiento, 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.



C/ Juan Antonio de Vizarrón, s/n. Edificio Torretriana  
 Apartado de Correos 2043. 41080 Sevilla

Código Seguro de verificación:		Permite la verificación de la integridad de una	
copia de este documento electrónico en la dirección:			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	MANUELA GONZALEZ MAÑAS	FECHA	08/04/2014
ID. FIRMA		PÁGINA	1/2

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 y servicios mínimos, así como una cierta seguridad para los usuarios turísticos. Se han diferenciado en él dos tipos de viviendas de uso turístico: las que se cedan en su totalidad y las viviendas por habitaciones, estas últimas son conocidas internacionalmente como Bed and Breakfast. 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 último, en observancia de lo establecido en la Instrucción 1/2007, de 14 de septiembre, de la Viceconsejería de Turismo, Comercio y Deporte, sobre elaboración de disposiciones de carácter general, se hace constar que el proyecto de decreto no es susceptible de repercutir sobre los derechos de la infancia.

LA DIRECTORA GENERAL DE CALIDAD, INNOVACIÓN  
 Y FOMENTO DEL TURISMO

Fdo.: Manuela González Mañas

C/ Juan Antonio de Vizarrón, s/n. Edificio Torretriana  
 Apartado de Correos 2043. 41080 Sevilla

Código Seguro de verificación:		. Permite la verificación de la integridad de una	
copia de este documento electrónico en la dirección:			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	MANUELA GONZALEZ MAÑAS	FECHA	08/04/2014
ID. FIRMA		PÁGINA	2/2

**PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURISTICO  
TEST DE EVALUACIÓN DE LA COMPETENCIA**

1º. ¿La norma introduce alguna limitación en el libre acceso de las empresas al mercado? **SÍ**

Es posible que ello suceda si el proyecto normativo:

- Otorga derechos exclusivos o preferentes para la explotación de algún recurso, la producción de un determinado bien o la prestación de algún servicio en el mercado.**
- Establece requisitos previos de acceso al mercado, tales como la necesidad de obtener de licencias, permisos o autorizaciones.**
- Limita la posibilidad de algunas empresas para prestar un servicio, ofrecer un bien o participar en una actividad comercial.**
- Incrementa de forma significativa las restricciones técnicas o los costes de entrada o salida del mercado que podrían dificultar el acceso de nuevas empresas.**
- Restringe el ejercicio de una actividad económica en un espacio geográfico.**

2º. ¿La norma restringe la competencia entre las empresas que operan en el mercado? **NO**

Es posible que ello suceda si el proyecto normativo:

- Limita la oferta de las diferentes empresas.**
- Introduce controles de precios de venta de bienes y servicios, ya sea porque permite orientar sobre los mismos o porque establece precios mínimos o máximos.**
- Establece restricciones a la publicidad y/o a la comercialización de determinados bienes y servicios.**
- Impone normas de calidad a los productos que puedan resultar excesivas si se comparan con las existentes en mercados similares y así generar ventajas para algunas empresas con respecto a otras.**
- Eleva de manera significativa los costes de algunos proveedores con respecto a otros mediante, por ejemplo, la exención de determinadas obligaciones a algunas empresas.**

3º. ¿La norma reduce los incentivos para competir entre las empresas? **NO**

Es posible que ello suceda si el proyecto normativo:

- Permite un régimen de autorregulación o corregulación de determinadas actividades económicas o profesionales.**
- Incrementa los costes derivados del cambio de proveedor.**
- Exime a las empresas de la aplicación de la legislación general de defensa de la competencia.**

LA DIRECTORA GENERAL DE CALIDAD, INNOVACIÓN  
Y FOMENTO DEL TURISMO

Fdo.: Manuela González Mañas

C/ Juan Antonio de Vizarrón, s/n. Edificio Torretriana  
Apartado de Correos 2043. 41080 Sevilla

Código Seguro de verificación: . Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección:  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MANUELA GONZALEZ MAÑAS	FECHA	08/04/2014
ID. FIRMA		PÁGINA	

**PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO  
ACUERDO DE INICIO**

Visto el Proyecto de Decreto de las viviendas de uso turístico, así como las memorias e informes previos exigidos por el artículo 45.1.a) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esta Dirección General eleva el mismo a la consideración del titular de la Consejería para su tramitación.

Sevilla, a 10 de abril de 2014.

La Directora General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo:



Fdo.: Manuela González Mañas.

Examinada la propuesta que antecede y la documentación que le acompaña, ACUERDO iniciar la tramitación del proyecto de decreto de referencia.

Sevilla, a 14 de abril de 2014.

El Consejero



Rafael Rodríguez Bermúdez.



**MEMORIA JUSTIFICATIVA COMPLEMENTARIA DEL PROYECTO DEL DECRETO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**

La presente memoria justificativa complementaria se elabora debido a la adición al borrador de decreto de viviendas de uso turístico de una disposición final por la que se modifica el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Por una parte, con la modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, 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, de Turismo de Andalucía, 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.

Por otra parte, y una vez transcurridos los plazos de adaptación establecidos por el Decreto 194/2010, de 20 de abril, se ha observado la imposibilidad o dificultad de numerosos establecimientos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía de adaptarse a las previsiones de dicho texto normativo, debido en gran parte a los cambios producidos en el mercado inmobiliario, lo que ha provocado la pérdida de numerosas unidades de alojamiento de estos establecimientos, por lo que se pretende adaptar la situación de los mismos a la realidad económica, de manera que haya una mayor flexibilidad en la prestación de este servicio, permitiendo 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.

LA DIRECTORA GENERAL DE CALIDAD, INNOVACIÓN  
 Y FOMENTO DEL TURISMO

Fdo.: Manuela González Mañas.

C/ Juan Antonio de Vizarón, s/n. Edificio Torretriana  
 Apartado de Correos 2043. 41080 Sevilla

Código Seguro de verificación:		. Permite la verificación de la integridad de una	
copia de este documento electrónico en la dirección:			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	MANUELA GONZALEZ MAÑAS	FECHA	24/04/2014
ID. FIRMA		PÁGINA	1/1

**RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ESTABLECE TRÁMITE DE AUDIENCIA A DISTINTAS ENTIDADES EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE DECRETO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

El objetivo de este Decreto es regular las viviendas que ofertan ocasionalmente el servicio de alojamiento turístico, a fin de establecer unas mínimas garantías para los usuarios, tener un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía, para erradicar la prestación clandestina de un servicio turístico de alojamiento, 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.

Y por otra parte, se modifica el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. 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, 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.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 45.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que regula el procedimiento de elaboración de los reglamentos, y en la Instrucción 1/2007, de 14 de septiembre, de la Viceconsejería de Turismo, Comercio y Deporte, sobre la elaboración de disposiciones de carácter general.

**RESUELVO**

La apertura de trámite de audiencia durante un plazo de quince días hábiles, además de a las Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía y al Consejo Andaluz de Consumidores y Usuarios, a las siguientes organizaciones y asociaciones representativas de derechos e intereses legítimos de la ciudadanía afectada por el mismo, considerando que la pluralidad de interesados hace más adecuado este medio para llevarlo a cabo:

Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP)  
Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)  
Unión General de Trabajadores (UGT)  
Comisiones Obreras de Andalucía (CC.OO)  
Federación Andaluza de Consumidores y Amas de Casa (AI-Andalus)  
Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción (FACUA Andalucía)  
Unión de Consumidores de Andalucía (UCA/UCE)



Confederación de Asociaciones Vecinales de Andalucía (CAVA)

Ecologistas en Acción – Andalucía

Confederación de Entidades para la Economía Social de Andalucía (CEPES)

Sevilla, 29 de abril de 2014.

LA DIRECTORA GENERAL DE CALIDAD,  
INNOVACIÓN Y FOMENTO DEL TURISMO

Fdo. Manuela González Mañas



PROYECTO DE DECRETO VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

INFORME CORRESPONDIENTE AL TRÁMITE DE AUDIENCIA CONVOCADO MEDIANTE RESOLUCIÓN DE LA DIRECTORA GENERAL DE CALIDAD, INNOVACIÓN Y FOMENTO DEL TURISMO, DE FECHA 29 DE ABRIL DE 2014

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
Consejería Admón Local y Relac. Institucionales	15/5/14	Exposic. Motivos	Sería más adecuado utilizar como fundamento jurídico de la norma el artículo 40.1.e) de la Ley 13/2011, que el artículo 28.1.a)	No se admite El art 40.1 se refiere a establecimientos de alojamiento y el art 28.1.a) a servicios de alojamiento. Las Vut no son establecimientos.
		Exposic. Motivos, parrafo 2º	No queda claro si cualquier persona propietaria de la vivienda, incluso sin ejercer actividad empresarial, estaría sujeta a este Decreto.	No se admite Se regula la cesión de la vivienda con independencia del propietario
		1	Se sugiere que se revise la cobertura legal aducida para abordar la regulación.	No se admite El art 40.1 se refiere a establecimientos de alojamiento y el art 28.1.a) a servicios de alojamiento. Las Vut no son establecimientos.
		1.2	La referencia a la ubicación no aporta ningún aspecto relevante y la referencia al servicio de alojamiento puede ser inadecuada si las personas propietarias son particulares	No se admite. La ubicación en el medio rural provoca que se trate de un tipo distinto la VTAR. Siempre es un servicio de alojamiento independientemente de la condición de propietario.
		1.3 (Ahora 3.2)	Incluir las agencias inmobiliarias como medio de oferta de este tipo de alojamientos. Asimismo, no se entiende bien si los apartados a) y b) están referidos tanto a "habitabilidad" como a "finalidad turística".	No se admite Agencia inmobiliaria no es un canal específicamente turístico. "existe <i>habitabilidad y finalidad turística cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias.</i> "
		1.4 (Ahora 3.2)	Se ignora, aunque así parece, si debe haber contraprestación económica. De ser una nota esencial debería aparecer en la definición.	No se admite. El art 1 establece que se excluyen los casos en que no exista contraprestación económica.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		(Ahora 1.2.b)	No que da claro por qué se excluyen las cesiones por tiempo superior a tres meses. Si es por aplicación de otra normativa, debería señalarse.	No se admite Es un requisito turístico, si excede del periodo señalado se regulará por la normativa que proceda.
		2	Debería citarse la normativa tributaria entre las disposiciones a las que están sometidas estos alojamientos.	No se admite no es competencia turística y su sometimiento será preceptivo
		4.2 (Ahora 5.2)	Debería señalarse la consecuencia de superar el máximo de capacidad establecido en 15 personas.	No se admite No pueden ser vut, las consecuencias son las generales de los servicios turísticos (sancionador, cancelación de inscripción, etc).
		5.g) (Ahora 6.g)	Debería incluirse al final la expresión "y del cartel anunciador de las mismas"	Se admite Se incorpora
		9.2 (Ahora 10.2)	No es posible la incorporación, por vía reglamentaria, de tipos de infracción al margen de las previstas en la Ley 3/2011.	No se admite no se crea ningún tipo infractor.
Consejería Hacienda y Admon Pública.	26/5/14		No se formulan alegaciones	
FACUA	27/5/14	3	No resulta claro si quedan excluidos los supuestos en los que se ofrezca, junto con el alojamiento, algún tipo de restauración, como el desayuno.	No se admite se regula el servicio de alojamiento, con independencia de la prestación de otros servicios complementarios.
		4	Debería recogerse expresamente la responsabilidad solidaria de propietario y explotador de la vivienda.	No se admite. El responsable es quien explota la vut al igual que en el resto de servicios turísticos.
		6	La licencia de ocupación debería se exigida siempre. Asimismo debería exigirse al propietario o explotador un seguro de responsabilidad civil, como garantía de los usuarios.	No se admite La licencia no existe en todos los casos. Los seguros deben establecerse por Ley.
		7.1	Debería informarse de quien es la persona propietaria y, en su caso, explotadora de la vivienda; de las características del inmueble; del seguro de responsabilidad civil; y detallar lo entregado en concepto de fianza.	No se admite Ya esta recogido
		7.2	Se considera corto el plazo de un año para tener a disposición de la Administración el documento de contrato de hospedaje.	No se admite igual que en el resto de servicios turísticos.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		7.4	Se debe informar del procedimiento y medios de contacto para hacer llegar al propietario o explotador quejas sobre el inmueble.	No se admite deben tener hoja de quejas y reclamaciones. Incluido en el art 6.f)
		8	Dado que se establece penalización por cancelación a la persona usuaria, debería establecerse un mínimo igual de penalización por incumplimiento de la parte propietaria o explotadora. Asimismo, en el momento de la reserva se deberá facilitar al usuario determinada información: datos de propietario o explotador; su dirección y teléfono de contacto; fecha de entrada y salida; y consecuencias de la cancelación.	Se admite en parte se añade un nuevo punto 7 los datos a facilitar están detallados en el art 7.1
		9	Añadir que a la declaración responsable acompañe acreditación de la suscripción del seguro.	No se admite no hay seguro
		General	No se regula el papel de los intermediarios y/o plataformas electrónicas que ofertan estas viviendas.	No se admite recogida en el art. 29. d) de la Ley 13/2011
		Anexos	Deberían añadirse dos anexos: modelo contrato de hospedaje y modelo de declaración responsable.	Se admite en parte se pondrá a disposición en la web de la Consejería modelo orientativo de contrato. La Declaración responsable es un formulario normalizado común para todos los servicios turísticos disponible en la web.
Consejería Medio Ambiente y Ord Territorio	27/5/14	General	Cambiar la denominación de "viviendas de uso turístico" por "viviendas turísticas", más acorde con el artículo 48 de la Ley 13/2011 "viviendas turísticas de alojamiento rural" y evitando la confusión con los "establecimientos de alojamientos turísticos" y las consecuencias de tal confusión en la tramitación de instrumentos de planeamiento y legislación urbanística.	No se admite son figuras distintas. No son establecimientos al incluirlo en el art 28 y no en el 40 de la Ley 13/2011
		2	Introducir nuevo apartado, del tipo: " <i>A los efectos de la aplicación de la legislación y planificación urbanística y territorial, estas viviendas turísticas serán consideradas de uso residencial</i> ".	No se admite no es materia de regulación turística.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		Disposición Final Primera. Uno	No suprimir el párrafo segundo del artículo 5.2 del Decreto 194/2010	La Ley 13/2011, ya contempla la constancia en el Registro de la Propiedad de la afectación a uso turístico de las u.a. En los establecimientos en régimen de propiedad horizontal. En los establecimientos del grupo edificios/complejos no divididos horizontalmente, la propiedad es de una sola persona, por lo que la unidad de explotación estaría garantizada.
		Disposición Final Primera. Dos	Respecto de la modificación del apartado 3 del artículo 9 del Decreto 194/2010, se propone la siguiente redacción de su párrafo segundo: <i>"A los efectos regulados en el párrafo anterior, cada una de las unidades de alojamiento deberá estar situada a una distancia máxima de mil metros de la consejería-recepción u oficina de la entidad explotadora"</i> .	No se acepta Se aclara el concepto "no contiguo"
		Disposición Final Primera. Tres	Respecto de la derogación del apartado 4 del artículo 9 del Decreto 194/2010, la misma no está justificada.	No se admite Se permite los dos grupos de apartamento turístico: edificio/complejo como conjunto
		Disposición Final Primera. Cuatro	Respecto del apartado 4 del artículo 12 del Decreto 194/2010, no se encuentra justificación para la redacción propuesta, por cuanto que la eliminación de las cauteles que el actual Decreto 194/2010 contempla para evitar los cambios de uso, de turismo a residencial, deber ser valorado negativamente.	No se admite Conjunto tiene división horizontal por definición, al no ocupar la totalidad de una o varias edificaciones.
		Disposición Final Primera. Cinco	Respecto de la supresión del apartado 5 del artículo 12 del Decreto 194/2010, se valora negativamente, pues va en contra de garantizar el principio de unidad de explotación y el mantenimiento del uso turístico de los apartamentos turísticos.	No se admite La cautela se contempla en el art. 42.2 de la propia Ley
		Disposición Final Primera. Siete	Respecto de la modificación del punto 3 del Anexo IV, al definirse como modelo de vivienda la "Casa-cueva", debería ser la Consejería competente en materia de vivienda quien atendera tal modificación.	No se admite No se admite es una clasificación turística, no de la vivienda.

<b>ORGANISMO</b>	<b>FECHA</b>	<b>ART.</b>	<b>OBSERVACIÓN</b>	<b>COMENTARIO</b>
Consejería de Justicia e Interior.	28/5/14		No se formulan alegaciones	
Consejería de Educación Cultura y Deporte	28/5/14		No se formulan alegaciones.	
Consejería Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.	28/5/14	General	El Proyecto de Decreto viene a limitar, por un lado, la libre autonomía de las partes negociadoras y, por otro, la capacidad de los operadores económicos para competir con libertad en el mercado, restringiendo las posibilidades de comercializar sus productos. Es decir, la exigencia de algunos requisitos, si bien pretenden garantizar un determinado nivel de confort a los usuarios de estos servicios, en la práctica, y desde la perspectiva de la competencia, puede restringir la libertad de los proveedores, condicionando y restringiendo las posibilidades de desarrollar su actividad de alquiler ofreciendo un producto con distintas características y calidades.	No hay alegaciones concretas
Asoc. Apartamentos Turísticos de Ciudad (APCAND)	28/5/14	1.2.d)	Se propone su supresión, al no existir razón objetiva para establecer la limitación numérica en el contenido.	No se admite. Si se cumple con los requisitos de AT grupo conjunto debe inscribirse como tal.
		6. a)	Modificación de la redacción conforme al siguiente tenor literal: <i>"Disponer de licencia de primera ocupación expedida en los últimos veinticinco años. Subsidiariamente será suficiente que la vivienda haya obtenido cédula de habitabilidad expedida por la Administración competente a tal efecto, con una antigüedad no superior a veinticinco años"</i>	No se admite recoge las observaciones realizadas por la Consejería competente en materia de vivienda

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6. b)	<p>Debería extenderse la no exigencia de medidas de superficies mínimas a los apartamentos turísticos, derogándose el artículo 32.2, Anexos I y II del Decreto de apartamentos turísticos. Asimismo, sería deseable incrementar los deberes de información de los explotadores, tanto de apartamentos como de viviendas de uso turístico, debiendo ofrecer en página web: plano de superficie útil, 4 fotografías por estancia, vídeo de la unidad de alojamiento, plano de edificio y salidas en caso de emergencia. Paralelamente, deberán establecerse sanciones muy graves para quienes falsearan esta información gráfica.</p>	<p>No se acepta El art 6 se refiere exclusivamente a las VUT No tienen por que disponer de página web No se pueden crear tipos infractores y sanciones en un Decreto</p>
		6. d)	<p>Modificación por el siguiente tenor: <i>d) Climatización capaz de mantener la temperatura ambiental en 19°C"</i></p>	<p>No se admite puede resultar excesivo</p>
		Anexo IV Decreto 194/2010 Apartado 1	<p>Modificación en este sentido: <i>"1. Atendiendo a las características arquitectónicas del edificio. Monumentos e inmuebles protegidos. Son aquellos establecimientos de apartamentos turísticos o viviendas de uso turístico situados en bienes inmuebles objeto de protección y/o catalogación por el planeamiento municipal, o bien sujetos a la normativa de aplicación en materia de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía. Dichos establecimientos podrán prestar servicios, siempre y cuando el 75% de la superficie de las instalaciones cumpla las normas sobre superficie mínima exigible en el presente Decreto"</i></p>	<p>No se admite Ya se han flexibilizado los requisitos y en el Decreto de RTA en trámite se desarrollan las exoneraciones.</p>
		General	<p>Analizar la conveniencia de exigir la domiciliación fiscal de la actividad, que no de los prestadores de servicios.</p>	<p>No se admite No es competencia turística, es materia tributaria</p>
		1.2.a)	<p>Suprimir</p>	<p>No se admite el servicio turístico implica contraprestación económica</p>
<p><b>Confederación de Em-presarios de Andalu-cía (CEA)</b> Adjuntan como anexos alegaciones</p>	29/5/14	1.2.c)	<p>Necesidad de aclarar la posible coexistencia en el territorio rural de VTAR y Viviendas de Uso Turístico.</p>	<p>No se admite. VTAR tiene su propio reglamento</p>

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
de Federación Andaluza de Hoteles y Alojamientos Turísticos (FAHAT) y Federación Provincial de Empresas de Hostelería y Turismo de Granada, las cuales se encuentran integradas en las de CEA.		1.2.d)	Eliminar el límite de dos unidades alojativas a explotar.	No se admite si se cumple con los requisitos de apartamento turístico grupo conjunto deben inscribirse como tales
	2.3		Necesidad de aclarar la extensión y efectos del sometimiento a los estatutos de la comunidad de propietarios.	No se admite regulado en la Ley de propiedad horizontal Se admite <i>se redacta</i>
	3.2.a)		Modificar redacción: <i>....sistemas de nuevas tecnologías y/o cuando sea comercializada o proporcionada en canales de oferta turística,...</i>	<i>"Cuando se ofrezca este servicio a través de cualquier medio publicitario, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías o cuando sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, entendiéndose éstos como las agencias de viaje u otras empresas que medien u organicen servicios turísticos."</i>
	3.2.b)		Cuando se trate de <i>alquiler por tiempo igual o inferior a 14 días.</i>	No se acepta Aquí se define la habitualidad no la duración de los periodos de ocupación
	5.2		Respecto del máximo de capacidad de 15 plazas, esta debe entenderse de la tipología de Vivienda Turística Completa, y no de la VT por habitaciones. Sería conveniente limitar y reducir considerando la normativa actual y vigente.	se acepta en parte la limitación es para todas pasa a 10 plazas
	6.d)		No procede la exigencia de aire acondicionado	pendiente
	6.e)		Conviene aclarar si el Botiquín y el Extintor deben estar in situ o a disposición. Respecto del Botiquín se propone su disponibilidad en punto de recepción o entrega de llaves; en cuanto al Extintor, se propone la supresión.	Se admite en parte se suprime extintor
	6.f)		Se propone la supresión porque el uso de internet lo hace innecesario. En su defecto, modificar <i>"proporcionar"</i> por <i>"tener a disposición"</i> .	No se admite son sinónimos. La información debe estar en la vut.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6.i)	Eliminar la necesidad de disponer de un juego de reposición.	No se admite es un elemento de calidad, al no existir recepción ni atención inmediata.
		6.j)	Eliminar "resolver de forma inmediata" así como sustituir el término "Servicio" por otro más adecuado que no lleve a erróneas interpretaciones sobre la condición de la vivienda.	Se admite en parte Se elimina "servicio"
		6.k)	Sustituir por "instrucciones básicas sobre el funcionamiento de las instalaciones y dispositivos que así lo requieran" o suprimir al recogerse ya en el artículo 7.4.	Se admite
		7.1	Aclarar si las VUT deben anotarse o inscribirse. La inscripción supone considerarla como establecimientos turísticos lo que tiene implicaciones normativas de difícil aplicación.	No se admite se inscriben, no son establecimiento
		7.2	A nivel fiscal es necesario conservar los documentos durante 5 años. Aclarar	No se admite es un requisito turístico no fiscal
		7.3	Necesidad de posibilitar un tiempo entre la entrada y la salida (12:00 horas) para posibilitar su acondicionamiento.	Se admite
		8.1	Modificar facilitando el precio por horas y suprimir el término "servicio".	Se admite en parte se elimina el término servicio. El precio es por noche de estancia
		8.2	Posibilitar el adelanto de la totalidad del precio cuando no supere una noche.	Se admite
		8.4	Modificar, " <u>La empresa</u> o persona explotadora de la vivienda estará obligada a entregar <u>factura</u> y justificante de pago..."	No se admite la factura sera si esta obligado a emitirla
		8.5	Adecuar a la Directiva Europea de Comercio Electrónico. Posibilitar justificante electrónico y almacenable.	No se admite no se entra en justificante electrónico, es totalmente posible.
		8.6	Eliminar para que sea la voluntad de las partes quien determine, mediante negociación, los efectos de la cancelación.	No se admite es una protección al consumidor
		9.1	Posibilitar que los Ayuntamientos sean receptores de la declaración responsable.	No se admite los Ayto pueden ser receptores.

<b>ORGANISMO</b>	<b>FECHA</b>	<b>ART.</b>	<b>OBSERVACIÓN</b>	<b>COMENTARIO</b>
<b>Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía.</b>	29/5/14	10	Necesidad de aclarar la posibilidad y alcance de inspeccionar Viviendas de Uso Turístico por habitaciones.	No se admite el alcance es el mismo.
		General	Se solicita la ordenación de los operadores de Viviendas de Uso Turístico.	No se admite se ordena la vut.
		Preámbulo	Incluir mención del cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía. Igualmente, debería incluirse una referencia a la distinción existente entre vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos.	Se incluirá en el trámite oportuno. Se excluyen los AT
		General	Las excesivas remisiones a otras normas dificultan la comprensión, por lo que deberían reproducirse en el texto examinado.	Solo hay remisiones a la Ley 13/2011. Técnica normativa.
		1.2.d)	Debería hacerse referencia expresa al Decreto 194/2010 de Apartamentos turísticos.	No se admite
		3.1	No resulta claro si quedan excluidos los supuestos en los que se ofreciera, junto con el alojamiento, algún tipo de restauración (desayuno).	No se admite se regula el servicio de alojamiento, con independencia de la prestación de otros servicios complementarios.
		4	La responsabilidad del propietario y del explotador de la vivienda debería ser solidaria, y así recogerse expresamente.	No se admite es el explotador el responsable ante turismo
		6.a)	Disconformidad con el hecho de que no se exija siempre licencia de ocupación	no se admite La licencia no existe en todos los casos.
		6.ñ)	Determinar cómo debe ser presentada la información a proporcionar.	No se admite
		6.g)	Hacer referencia expresa al Decreto 72/2008, de 4 de marzo por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias de Andalucía.	No se admite
	6.j)	Completar indicando que el teléfono que se proporciona no es sólo para incidencias, sino para consultas que necesite resolver el usuario.	No se admite	

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6	<p>Valorar la conveniencia de de imponer la obligación de acreditar por el propietario o explotador la suscripción de un seguro de daños que incluya la responsabilidad civil.</p>	<p>No se admite Los seguros deben establecerse por Ley.</p>
		7.1	<p>Debería informarse también sobre quien es la persona propietaria y, en su caso, la 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 como fianza.</p>	<p>No se admite ya están contemplados en parte., además se trata de los datos mínimos a incluir</p>
		7.4	<p>Debería recogerse que se informará al usuario del procedimiento y medios de contacto para hacer llegar sus quejas al propietario o explotador.</p>	<p>No se admite. Será el que se regule en la normativa específica.</p>
		8.2	<p>Al igual que existe penalización por cancelación, debería establecerse un mínimo de penalización en caso de incumplimiento por parte de la propietaria o explotadora del servicio. Asimismo, debe facilitarse al usuario, en el momento de la reserva, los datos del propietario o explotador, fecha de entrada y salida, precio total de la estancia y las consecuencias de la cancelación por ambas partes.</p>	<p>Se admite en parte se añade un nuevo punto 7 los datos a facilitar están detallados en el art 7.1</p>
		8.6	<p>Se solicita una flexibilización de los porcentajes de penalización, por considerarse excesivos. Asimismo, debería remitirse al artículo 159.4 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, para la definición de fuerza mayor.</p>	<p>No se admite en ningún caso son obligatorios "se podrá ..hasta un máximo de .."</p>
		9.1	<p>Debería añadirse la necesidad de que a la declaración responsable acompañe acreditación de la suscripción del seguro.</p>	<p>No se admite</p>
		9.2	<p>Debería establecerse un plazo para comunicar a la Consejería la alteración de aquellos que, según los apartados precedentes, son de necesaria comunicación.</p>	<p>No se admite. Esta en el Decreto del RTA</p>

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		General	<p>Se echa en falta la regulación de las plataformas electrónicas que actúan como intermediarios de las viviendas, así como de la contratación electrónica de estos servicios, como se debe realizar, idioma y normativa específica.</p> <p>- Deberían añadirse dos Anexos: uno, el modelo de contrato de hospedaje. Y dos, modelo de declaración responsable con acreditación del seguro de responsabilidad.</p>	<p>No se admite</p> <p>Las plataformas electrónicas cuando organicen o comercialicen viajes combinados deben ser agencias de viajes. El resto de intermediación turística se considerará "actividades con incidencia en el ámbito turístico".</p>
FEVITUR	2/6/14	Exposición Motivos Párrafo 2º	<p>Se propone una redacción alternativa.</p>	<p>No se admite</p>
y APARTSUR	3/6/14	Exposición Motivos Párrafos 3º y 4º	<p>Suprimir toda referencia al intrusismo y competencia desleal de la actividad turística vacacional, así como de la frase " <i>no siempre va acompañada, como sería deseable, de un excelente servicio ni de una mínima garantía para los usuarios</i>", ya que el hecho de que una norma regule el ejercicio de esta actividad no es garantía de calidad, ni adecuación a los estándares exigibles. Se propone texto alternativo.</p>	<p>No se admite</p>
		Exposición Motivos Párrafo 8º	<p>Se sugiere la siguiente redacción: " <i>Los establecimientos de apartamentos turísticos, ya pertenezcan al grupo de edificios/complejos o al grupo de conjuntos, tienen que situarse sobre suelos calificados como de uso característico turístico y terciario, toda vez que sobre los mismos no está permitido el uso residencial</i>".</p>	<p>No se admite</p>
		1.1	<p>Eliminar la calificación de servicio turístico respecto de las viviendas de uso turístico, quedando la siguiente redacción: " <i>El presente Decreto tiene por objeto regular la actividad de alojamiento en viviendas de uso turístico</i>".</p>	<p>No se admite. Art.2.c Ley 13/2011</p>

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		1.2.b)	Se propone la siguiente redacción: <i>"Las viviendas que se cedan por un tiempo superior a treinta días a una misma persona usuaria, que se regularán por los arrendamientos de temporada previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos"</i> .	Se admite en parte se reduce a 2 meses
		1.2.c)	Se propone la siguiente redacción: <i>"Las viviendas turísticas de alojamiento rural, reguladas en el artículo 19 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo"</i> .	No se admite
		1.2.d)	Se propone la siguiente redacción: <i>"d) Los establecimientos de alojamiento turístico integrados por tres o más unidades de alojamiento radicadas en suelo terciario o turístico que, bien ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, o bien se encuentran ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, se considerarían y regularían como apartamentos turísticos"</i> . Y ello, dado que la distinción entre "viviendas de uso turístico" y "apartamentos turísticos" debería responder al suelo en el que se ubican, las primeras en suelo residencial; las segundas en suelo terciario, y no al número de viviendas por edificio.	No se admite. La definición está en la Ley 13/2011
		2.1	Se propone al siguiente redacción: <i>"El alojamiento en viviendas turísticas será considerada como una actividad turística que deberá cumplir con lo establecido en el presente Decreto"</i> . Y ello, en tanto que, de un lado, debería bastar con la Licencia de Primera Ocupación, pues exigir requisitos de infraestructura, seguridad y medio ambiente desnaturaliza la figura de "vivienda" de uso turístico; y de otro, la remisión <i>"a la normativa sectorial que, en su caso, les sea de aplicación"</i> supone una indeterminación del Derecho aplicable.	No se admite

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		3.1	Se propone la siguiente redacción: "Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas ubicadas en inmuebles constituidos en suelo de uso residencial cuyo uso se ceda temporalmente de forma habitual y lucrativa en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía". Y ello, por tener mejor encaje con el artículo 5.e) de la Ley 297/1994, de Arrendamientos Urbanos.	No se admite. Esta literalidad tiene mejor encaje con la normativa turística andaluza.
		3.2.a) y b)	Sustituir por la siguiente redacción: "Se considera temporal toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a treinta días. Se considerará que existe habitualidad cuando la vivienda se ceda para el fin descrito en el apartado primero de este artículo, dos o más veces dentro del periodo de un año. Se considerará que existe finalidad turística cuando se ofrezca esta actividad a través de cualquier medio publicitario, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías, o bien, cuando sea comercializado o promocionado en canales de oferta turística, entendiéndose estos como las agencias de viaje u otras empresas que medien u organicen servicios turísticos".	Se admite en parte se estudiará reducir el tiempo habitualidad es el concepto de la Ley 13/2011 se corrige el concepto de finalidad turística.
		5.2	Sustituir por la siguiente redacción: "La capacidad máxima de estas vendrá limitada a lo previsto y autorizado en la licencia de primera ocupación".	No se acepta. Es un límite turístico para garantizar un mínimo de calidad.
		6.b)	Se sugiere la supresión de la exigencia de ventilación directa al exterior o a patios cubiertos en todas las habitaciones, quedando la redacción como sigue: " b) Las habitaciones tendrán algún sistema de oscurecimiento de ventanas".	No se admite.
		6.d)	Se sugiere la supresión del apartado.	pendiente
		6.f)	Se sugiere la supresión del apartado.	No se admite

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6.j)	<p>Se sugiere la siguiente redacción: "Servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda, además de facilitar a las personas usuarias un número de teléfono veinticuatro horas que deberá estar en un lugar visible para atender y resolver de forma inmediata cualquier incidencia relativa a la vivienda".</p> <p>Se sugiere la siguiente redacción: "A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado un documento en el que consta, al menos, el nombre de la persona explotadora de la vivienda, el número 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 el número de teléfono previsto en la letra j) del artículo quinto de esta norma".</p>	Se admite
		7.1	<p>Se propone la siguiente redacción: "La copia de este documento, una vez cumplimentado y firmado por la persona usuaria, deberá conservarse por el titular a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía durante un año, teniendo valor de prueba a efectos administrativos".</p>	Se admite
		7.2		No se admite
		7.3	<p>Se propone la siguiente redacción: "La persona explotadora entregará al usuario la vivienda en los términos que ambos libremente hayan pactado. Si no se hubiese 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 16,00 horas del primer día del periodo contratado y finaliza a las 12,00 horas del día en que finaliza dicho periodo. En el caso de que la persona explotadora no se encontrase en la vivienda la hora de la llegada o salida de los clientes, la entrega de llaves se registrará por lo establecido en el documento previsto en el apartado primero del presente artículo".</p>	Se admite en parte entrada a las 16 h

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		8.1	Se propone la siguiente redacción: "El precio ofertado será por noches de estancia y conforme al artículo 32 de la Ley del Turismo de Andalucía. En todo caso estará incluido el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción y refrigeración, así como servicio de limpieza y el uso de ropa de cama y baño en los términos descritos en el artículo sexto".	No se admite
		8.2	Se propone la siguiente redacción: "Las personas explotadoras de las viviendas podrán exigir a las personas usuarias que efectúen una reserva, un adelanto del precio en concepto de señal, que se entienda a cuenta del importe resultante de los servicios reservados".	No se admite
		8.3	Se propone la siguiente redacción: "Se podrá exigir la entrega de una fianza con el objeto de cubrir los desperfectos que se puedan producir por el mal uso del inmueble y su contenido".	Se admite
		8.4	Se propone la supresión, por encontrarse ya recogido en el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se regulan las obligaciones de facturación.	No se admite
		8.6	Se propone la supresión	No se admite existe penalización tanto para el explotador como para el usuario
		9.1	Se propone añadir las letras d) Declaración responsable de que la vivienda cuenta con la licencia de primera ocupación vigente. e) Indicación del número de teléfono contemplado en la letra j) del artículo sexto.	No se admite. Ya esta contemplado en la letra a

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		10.2	<p>Se propone la siguiente redacción: " Las infracciones que se cometan por incumplimiento de lo establecido en el presente Decreto darán lugar a responsabilidad administrativa, que podrá ser sancionada conforme al régimen previsto en los artículos 73 a 77 y 79 a 85 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía. En ningún caso las sanciones podrán ser superiores a 1.000 euros para las faltas leves; 2.000 euros para las Graves y 4.000 euros para las faltas muy graves."</p>	No se admite
		10.3	<p>Se propone la siguiente redacción: " Cuando no resida en ella, el titular de la vivienda no podrá atribuir la condición de domicilio a la vivienda de uso turístico a efectos de evitar las actuaciones de los servicios de inspección.</p> <p>Los usuarios de viviendas de uso turístico, no podrán atribuir la condición de domicilio a las mismas, una vez concluido el periodo que hayan contratado en los términos del artículo 7 de esta norma.</p>	No se admite

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		Disposición Final Primera	<p>Se propone la siguiente redacción:</p> <p><i>Uno. Se modificar las letras a) y b) del apartado 2 del artículo 1, que quedan redactados de la siguiente manera:</i></p> <p><i>a) Unidad de alojamiento. La pieza independiente de un establecimiento de apartamentos turísticos para uso exclusivo y privativo del usuario, compuesta como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio, y baño o aseo, radica en suelo turístico o terciario.</i></p> <p><i>b) Establecimiento de apartamentos turísticos: Se considera establecimiento de apartamentos turísticos sometido a las disposiciones del presente Decreto, el que esté compuesto por un conjunto de unidades de alojamiento radicadas en suelo turístico o terciario, en las condiciones previstas en el artículo 9, destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico, que cuenten con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que sean objeto de explotación en común por una misma persona titular.</i></p> <p><i>Dos. Se suprime el apartado 3 del artículo 4, quedando redactado de la siguiente forma:</i></p> <p><i>1. Tendrán la consideración de empresas explotadoras de establecimientos de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, propietarias o no de los apartamentos, que presten de forma habitual y profesional servicios de alojamiento en los mismos facilitando, mediante precio, uso o disfrute ocasional de los mismos a las personas usuarias y que consten como tales en la inscripción de los correspondientes establecimientos de apartamentos turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía.</i></p> <p><i>2. Se presumirá habitualidad cuando se ofrezca la prestación del servicio de alojamiento a través de cualquier medio de difusión o publicitario u cuando se facilite alojamiento en una o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes.</i></p>	No se admite

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		Disposición Final Primera, punto Dos	Se propone la siguiente redacción: <i>"A estos efectos, se entiende como mismo inmueble o grupo de inmuebles no contiguos aquellos que disten entre sí un máximo de cincuenta metros entre la consjería-recepción u oficina de la entidad explotadora y los distintos apartamentos que compongan el establecimiento"</i>	No se admite
		Disposición Transitoria.	Se propone añadir una Disposición Transitoria con el siguiente tenor: <i>"Se establece un plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto para que las viviendas de uso turístico que vienen explotándose como tales, las personas explotadoras de las mismas, se adapten y cumplan las previsiones contenidas en el presente Decreto"</i>	No se admite
UCA/UCE	9/6/14	6.ª)	Determinar como debe ser presentada la información a proporcionar al usuario, para lo que podría preverse una colaboración de las Oficinas de Turismo.	No se admite
		8.3	Sería necesario que el usuario pudiera verificar con carácter previo a la entrada, que no existen desperfectos en el inmueble. Asimismo, debería serle entregada, junto con las llaves, una comunicación de la persona o empresa propietaria en la que se indicara expresamente que no existen desperfectos en el mismo.	No se admite
AL-ANDALUS	5/6/14	Preambullo	Debería incluirse una referencia a la distinción existente entre vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos.	No se admite
		1.1	Debería hacerse mención al título completo de la norma aludida, esto es, Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía	No se admite, está al inicio del preámbulo
		1.2.d)	Debería hacerse referencia expresa al Decreto 194/2010 de Apartamentos turísticos.	No se admite
		3.2	Debería acotarse con mayor claridad cuándo existe habitualidad y cuándo hay finalidad turística, definiendo cada una de estas circunstancias y señalando la necesaria concurrencia de ambas para que pueda ser calificada de vivienda de uso turístico.	No se admite. Deben darse las dos circunstancias que concurren cuando se da alguno de los supuestos contemplados

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		3.2.a)	Se echa en falta la regulación del papel de los posibles intermediarios y/o plataformas electrónicas que ofrecen viviendas de esta modalidad y su contratación, dado que no se establece nada sobre cómo se debe realizar, idioma, cumplimiento de normativa específica...	No se admite Las plataformas electrónicas cuando organicen o comercialicen viajes combinados serán agencias de viajes. El resto de intermediación turística se considerará "actividades con incidencia en el ámbito turístico".
		4	La responsabilidad del propietario y del explotador de la vivienda debería ser solidaria, y así recogerse expresamente.	No se admite. El responsable es quien explota la vivienda en el resto de servicios turísticos.
		6.a)	Disconformidad con el hecho de que no se exija siempre licencia de ocupación	No se admite La licencia no existe en todos los casos.
		6.g)	Hacer referencia expresa al Decreto 72/2008, de 4 de marzo por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias de Andalucía.	No se admite
		6.j)	Completar indicando que el teléfono que se proporciona no es sólo para incidencias, sino para consultas que necesite resolver el usuario.	No se admite
		6	Valorar la conveniencia de incorporar: - un nuevo apartado relativo a los requisitos básicos de seguridad y accesibilidad que sean exigibles con la normativa de aplicación - un apartado que imponga la obligación de acreditar, por el propietario o explotador, la suscripción de un seguro de daños que incluya la responsabilidad civil.	No se admite. Es normativa sectorial. Los seguros deben establecerse por Ley.
		7.2	En relación al contrato de hospedaje, el mismo debería contener, además de lo mencionado en el apartado 1, los términos que ambas partes hayan pactado libremente (apartado 3). Igualmente, sería conveniente ampliar el plazo de conservación de un año.	se admite en parte se podrá a disposición en la web de la Consejería un modelo orientativo. El plazo es el mismo establecido para otros servicios de alojamiento.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		8.2	Al igual que existe penalización por cancelación, debería establecerse un mínimo de penalización en caso de incumplimiento por parte de la propietaria o explotadora del servicio. Asimismo, debe facilitarse al usuario, en el momento de la reserva, los datos del propietario o explotador, fecha de entrada y salida, precio total de la estancia y las consecuencias de la cancelación por ambas partes.	Se admite.
		8.6	Se solicita una flexibilización de los porcentajes de penalización, por considerarse excesivos. Asimismo, debería remitirse al artículo 159.4 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, para la definición de fuerza mayor.	No se admite.
		9.2	Debería establecerse un plazo para comunicar a la Consejería la alteración de aquellos que, según los apartados precedentes, son de necesaria comunicación.	No se admite. Esta en el Decreto del RTA
		General	Deberían añadirse dos Anexos: uno, el modelo de contrato de hospedaje. Y dos, modelo de declaración responsable con acreditación del seguro de responsabilidad.	Se admite en parte se propone un modelo orientativo de contrato de hospedaje accesible desde la web de la Consejería, la Declaración es un formulario único para todos los servicios.
<b>Consejería de la Presidencia.</b>	9/6/14	Exposición de Motivos.	Para que la cesión de vivienda turística vacacional quede excluida de la LAU tendrán que darse determinadas circunstancias, entre otras, tener un régimen específico derivado de su normativa sectorial. Pues bien, para un sector doctrinal, esta "normativa sectorial" deberá tratarse de norma con rango legal. Por otra parte, esta parte dispositiva no se ajusta a la definición contenida en el artículo 3.2 del Proyecto de Decreto, al referirse a la habitualidad y finalidad turística, permitiendo incluir en el ámbito de aplicación viviendas de uso turístico que no se comercialicen o promocionen en canales de oferta turística.	No se admite cobertura legal en el art 28.1.a de la Ley de turismo de Andalucía. Al regular un servicio turístico los requisitos que se establecen no se supeditan a lo establecido por otra normativa.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		1.2	Se sugiere revisar la redacción gramatical del apartado y respetar la literalidad de los preceptos legales que se citan, indicando " <i>las casas rurales y las viviendas turísticas de alojamiento rural</i> ".	Se admite en parte. Se elimina la referencia al art. 47
		2.1	Modificar la redacción sustituyendo la remisión general a la Ley y a "la normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación" por una mayor determinación de los preceptos de la Ley que sepan de aplicación.	No se admite no hay competencia para establecer que normativa sectorial le es de aplicación.
		2.2	Aclarar si lo pretendido es no posibilitar destinar la vivienda al uso turístico si está prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios. La regulación de esta cuestión pudiera ser competencia del Estado.	No se admite se incluye cualquier circunstancia incluida en los estatutos de la Comunidad de propietarios, sin entrar a regular ningún aspecto de la misma.
		3	Se sugiere revisar la redacción para dar mayor precisión a la definición. En concreto, sustituir "se considerará" por "se presumirá"; sustituir "a través de cualquier medio publicitario" por una determinación más precisa de la forma de hacer la oferta y la publicidad de este servicio turístico. Asimismo, el concepto de habitualidad podría plantear problemas interpretativos en relación con el régimen de los arrendamientos por temporada sujetos a la LAU, al quedar sometido el alojamiento ofrecido directamente por el propietario, sin promoción por canales de oferta turística, una sola vez por tiempo que exceda de un mes.	Se admite en parte se cambia por "presumirá"; "cualquier medio publicitario" es literal del art. 30.3 de la Ley turística. El propio decreto marca los límites de esa habitualidad.
		4	Se considera necesaria la revisión del precepto con la finalidad de que queden suficientemente determinado el sujeto responsable de las obligaciones susceptibles de responsabilidad administrativa, de acuerdo con el art. 130 de la Ley 30/1992.	No se admite esta suficientemente aclarado, el art. 73.1.a de la ley ya establece la responsabilidad de los titulares de la actividad turística.
		5	Respecto del tipo "vivienda turística por habitaciones"; plantea dudas en su relación con la definición contenida en el artículo 5.e) de la LAU.	No se admite las modalidades de servicios turísticos no se supeditan a lo establecido por otra normativa.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6. a)	Sustituir redacción por " <i>Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda.</i> "	No se admite Están incluidas las observaciones al respecto de la Consejería competente en materia de Vivienda
		6. l)	Aclarar el alcance de la "asistencia y mantenimiento de la vivienda" con objeto de no imponer al propietario un deber reglamentario que exceda del que le obligue a mantener en un adecuado estado de conservación la estructura e instalaciones de la vivienda.	Admite en parte se elimina la referencia a servicio
		7	No se entiende el objetivo pretendido con la previsión de que el documento que se entrega a modo de contrato "tiene...la consideración de contrato de hospedaje"	No se admite es un contrato de prestación de servicio de alojamiento
		8	Se duda de la posibilidad de establecer una fianza, a la recogida de llaves, al no venir prevista en la Ley, así como de los efectos previstos en el apartado 6 para el supuesto de cancelación de la reserva.	No se admite es una garantía que se puede exigir al usuario, no es una garantía exigible al prestador
		9	Al no contemplarse de forma expresa los efectos que produce la declaración responsable, puede ser conveniente, por motivos de seguridad jurídica, incluir una remisión a lo dispuesto al respecto en el artículo 38 de la Ley 13/2011.	No se admite no se considera necesaria, ya esta contemplada en el Decreto de RTA.
		10.2	Se declara que "quienes cometan infracciones por incumplimiento de lo señalado en el presente Decreto..." sin embargo, en el mismo no se encuentran determinados los elementos esenciales de la conducta antijurídica, por lo que puede ser contrario al principio de legalidad sancionadora.	No se admite los elementos esenciales están recogidos en la Ley 13/2011, un Decreto no puede determinar nuevas conductas antijurídicas.
		10.3	Las obligaciones de publicidad deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 13/2011.	No se admite no hay correspondencia con el literal

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		1.1	Se entiende que la clandestinidad debe ser regulada por norma de rango legal, por lo que puede ser innecesaria esta previsión. Subsidiariamente, se propone ajustar su redacción a lo dispuesto en la Ley.	No se admite esta regulada en la Ley 13/2011, se incluye un elemento aclaratorio
		Disposición Final Tercera	Modificar en los siguientes terminos: <i>" Se faculta a la persona titular de la Consejería de Turismo y Comercio para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto"</i> .	Se admite en parte se modifica la redacción
		General	Revisar la redacción gramatical de signos de puntuación; concordancias de género y número, evitar la fórmula "y/o". Revisar uso sexista del lenguaje en "propietario de la vivienda, explotador de la misma, etc.	Se revisa
<b>Consejería Igualdad, Salud y Políticas Sociales</b>	12/6/14		No se formulan alegaciones	
<b>Consejería Fomento y Vivienda</b>	16/6/14	1.2.d)	Dado que se pretende regular una actividad de micro-emprendimiento vinculada a la economía familiar, las viviendas de uso turístico debieran ser definidas con mayor claridad y no en relación a los conceptos utilizados para los establecimientos de apartamentos turísticos en el Decreto 194/2010. Se propone la siguiente redacción: <i>"Los conjuntos formados por tres o más viviendas cuya titularidad o gestión de su explotación corresponda a una misma persona, que estén ubicadas en un mismo municipio, debiéndose regular, en su caso, por la normativa que desarrolla los establecimientos turísticos. Para el cómputo de las viviendas que integren un conjunto no se considerará aquella que constituya residencia habitual y permanente de su titular, cuando se ojezca el servicio de alojamiento por habitaciones"</i> .	No se admite se excluyen los apartamentos turísticos con la definición de la propia Ley 13/2011.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		2	<p>Se propone la siguiente redacción:</p> <p>"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.</p> <p>2. Las viviendas de uso turístico cumplirán con lo establecido en el presente Decreto y en la normativa sectorial que les sea de aplicación y se someterán a los estatutos de la comunidad de propietarios donde, en su caso, se ubiquen y, en particular, a las normas relativas al uso y disfrute de los servicios de uso común".</p>	Se admite
		4	<p>Se propone la siguiente redacción: "Se presumirá que <u>la persona propietaria de la vivienda de uso turístico es quien gestiona la explotación de la misma y será el responsable ante la administración y las personas usuarias de la correcta prestación del servicio, salvo que en la declaración responsable a la que se refiera el artículo 9.1 designara a otra persona para la gestión de la explotación</u>".</p>	No se admite la expresión está contemplada en la Ley 13/2011, art 41.4 y en los Decretos que regulan los demás servicios de alojamiento,
		5.1.b)	<p>Se propone la siguiente redacción: "Vivienda turística por habitaciones, pudiendo el titular residir en ella, en cuyo caso podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento".</p>	Se admite
		5.2	<p>Dado que la capacidad máxima de 15 plazas parece excesiva, se propone la siguiente redacción: "La capacidad máxima de estas, vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de primera ocupación o certificado técnico competente al que se refiere el artículo 6.a), en todo caso no podrá ser superior a 9 plazas, siempre que, al menos, la vivienda disponga de 3 habitaciones dobles con capacidad de cama suplementaria en cada una de ellas".</p>	Se admite en parte 10 plazas, no se entra en tipología de habitaciones, camas suplementarias que es propio de establecimientos de alojamiento

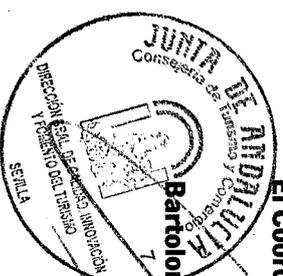
ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6	Se propone distinguir entre requisitos que han de cumplir las viviendas y los servicios mínimos que se han de ofrecer, así como hacer referencia a la posibilidad de ofrecer servicios complementarios a voluntad de la persona propietaria, como el alquiler de bicicletas, la existencia de red wifi, etc.	No se admite
		7.1, 7.2 y 7.3	Se propone la sustitución de la expresión "persona explotadora" por " <i>persona que gestiona la explotación de la vivienda</i> ", en consonancia con lo alegado al artículo 4.	No se admite, a expresión esta contemplada en la Ley 13/2011, art 41.4 y en los Decretos que regulan los demás servicios de alojamiento,
		8.2, 8.4 y 8.6	Se propone la sustitución de la expresión "persona explotadora" por " <i>persona que gestiona la explotación de la vivienda</i> ".	No se admite, a expresión esta contemplada en la Ley 13/2011, art 41.4 y en los Decretos que regulan los demás servicios de alojamiento,

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		9.1	<p>Se propone la siguiente redacción que incluye la documentación acreditativa de la titularidad:</p> <p><i>"Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda de uso turístico la persona propietaria de la vivienda 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:</i></p> <p><i>a) Los datos correspondientes a la identificación de la vivienda, que incluya la dirección postal y la referencia catastral, y su capacidad en función de la licencia de ocupación o certificado de técnico competente.</i></p> <p><i>b) Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.</i></p> <p><i>c) Documentación acreditativa de la titularidad de la vivienda.</i></p> <p><i>d) Identificación, en su caso, de la persona que gestiona la explotación de la vivienda, caso de no coincidir con la persona propietaria"</i></p>	<p>No se admite se entiende suficiente la información a consignar en la declaración.</p>

En Sevilla, a 17 de junio de 2014

**El Coordinador del Expediente.**

**Bartolomé Torres Cardona.**



## OBSERVACIONES DE LA UNIDAD DE IGUALDAD DE GÉNERO DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO AL INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO DEL PROYECTO DE DECRETO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

### 1. FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del Informe de Evaluación del Impacto de Género, es responsabilidad del centro directivo emisor de la norma la elaboración de un informe que dé cuenta del impacto que, previsiblemente, la misma pudiera causar por razón de género. Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 275/2010, de 27 de abril, por el que se regulan las Unidades de Igualdad de Género en la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde a éstas el asesoramiento a los órganos competentes de la Consejería en la elaboración de los informes de evaluación del impacto de género de las disposiciones normativas, formulando las observaciones a los mismos y valorando su contenido.

Conforme a los citados requerimientos, la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo emite el 8 de abril de 2014 informe de evaluación sobre el proyecto de Decreto de viviendas de uso turístico. Dicho informe fue remitido el día 14 de julio de 2014 a la Secretaría General Técnica junto con el borrador de 01/04/2014 del proyecto de Decreto.

En consecuencia, esta Unidad de Igualdad de Género emite el presente informe de observaciones al citado informe de evaluación del impacto de género. Posteriormente, el citado informe de observaciones se trasladará a la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo, con la finalidad de que dicho centro directivo incorpore las recomendaciones realizadas y modifique el texto normativo – si fuera el caso – antes de su aprobación, garantizando así un impacto positivo de la norma en la igualdad de género.

### 2. OBSERVACIONES SOBRE LA PERTINENCIA DE GÉNERO DE LA NORMA.

El informe de evaluación del impacto de género de este proyecto de Decreto considera que la norma evaluada no producirá efectos ni positivos ni negativos en la igualdad de oportunidades de mujeres y hombres, en base a lo cual no considera pertinente efectuar un análisis sobre el impacto de género.

Esta UIG, dado el objeto y contenido de la norma, consideramos que la misma es NO PERTINENTE, al no influir en el acceso/control de recursos o servicios, ni en la modificación del rol y los estereotipos de género.

Por tanto, sólo nos queda realizar algunas **observaciones** al informe :

En relación al lenguaje no sexista, de acuerdo con los artículos 4.10 y 9 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, y con la Instrucción de 16 de marzo de 2005, de la Comisión General de Viceconsejeros, se deberá evitar un uso sexista del lenguaje en las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía.



# JUNTA DE ANDALUCÍA

Analizado el proyecto normativo, se hace necesario realizar las siguientes advertencias al lenguaje utilizado:

Sustituir la expresión "los residentes" por "las personas residentes" en la Exposición de Motivos o Preámbulo, párrafo 3º

Sustituir la expresión "los usuarios" por "las personas usuarias" o su singular "el usuario" por "la persona usuaria" en la Exposición de Motivos o Preámbulo, párrafo 3º, 4º y 5º, artículos 7.3, 7.4 y 8.6

Sustituir la expresión "de un mismo titular o explotador" por "de la misma persona titular o explotadora" en el artículo 1.2 d)

Sustituir las expresiones "el propietario", "el explotador" y "el responsable" por "la persona propietaria", "la persona explotadora" y "la persona responsable" respectivamente, en el artículo 4

Sustituir la expresión "el titular" por "la persona titular" en el artículo 5.1, 8.6 y 10.3

Sustituir la expresión "técnico competente" por "la persona técnica competente" en el artículo 6 a)

Sustituir la expresión "para fumadores" por "para personas fumadoras" en el artículo 6 l)

Sustituir la expresión "el propietario" por "la persona propietaria" en el artículo 7.3

Sustituir la expresión "los clientes" por "las personas clientes" en el artículo 7.3

Sustituir la expresión "los interesados" por "las personas interesadas" en la disposición segunda 2º párrafo

Sevilla, a 15 de julio de 2014

PROPUESTA DE LA INTEGRANTE DE  
LA UNIDAD DE IGUALDAD DE GÉNERO:



Fdo.: Ana María Rivas Moreno

EL RESPONSABLE TÉCNICO DE LA UNIDAD DE IGUALDAD  
DE GÉNERO



Fdo: Francisco Salgado Jiménez



S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA 46 Consejería de Hacienda y Administración Pública
	22 JUL. 2014
	REGISTRO GENERAL 2033/29822 Sevilla

CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
C/ JUAN ANTONIO DE VIZARRÓN, S/N  
41080 SEVILLA

Sevilla, 21 de julio de 2014

Su referencia: AMMR/pgn N°. Expte. 2014/NOR/0041

Nuestra referencia: MTH/fco (Exp 4720-2014.).

Asunto: **S.I.** Decreto viviendas de uso turístico.

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO 4
	23 JUL. 2014
	Registro General 2014/00005498 Hora

De conformidad con lo establecido en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económica-financiera, la Secretaria General Técnica de la Consejería de Turismo y Comercio ha solicitado a la Dirección General de Presupuestos por ser preceptivo, informe económico financiero relativo al proyecto de "Decreto de las viviendas de uso turístico".

A la solicitud, se acompaña el proyecto de la norma de actuación, la memoria justificativa y la memoria económica para aquellos supuestos de proyectos o propuestas de actuación cuya incidencia económica-financiera sea igual a cero.

El proyecto de Decreto sometido a informe viene a regular las viviendas que ofertan ocasionalmente el servicio de alojamiento turístico. La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, 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 la entrada en vigor de la Ley 13/2011, este tipo de viviendas se acogieron a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

De este modo, en la Ley de Arrendamientos Urbanos se contemplaba todo tipo de alquileres turísticos o no, hasta que, con la última modificación realizada 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, debida principalmente a las reivindicaciones de la industria hotelera, fue recogida en el Plan Nacional Integral de Turismo de junio de 2012, donde se 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; al deseo de los turistas de relacionarse con las personas residentes;

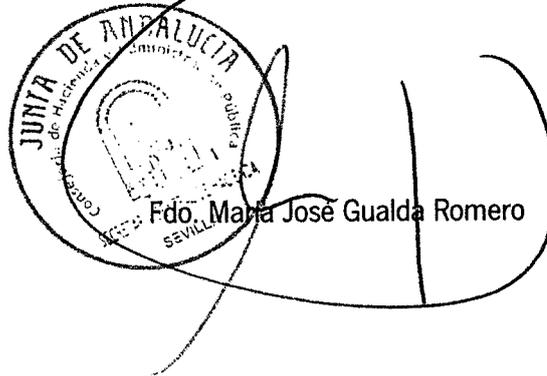
a las nuevas y más rápidas formas de comercialización, directas, sin intermediarios y con numerosos portales de Internet.

Este proyecto normativo objeto de informe, tiene como objetivo regular las viviendas que ofertan ocasionalmente el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas mínimas garantías para los usuarios, tener un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía para erradicar la prestación clandestina de un servicio turístico de alojamiento, así como velar por el cumplimiento de unos requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad.

Tal como dispone la memoria económica, la aprobación y consiguiente aplicación de la norma referida no presentan repercusión económica alguna y, por tanto, la evaluación de la incidencia económica-financiera de la misma, tiene como resultado un valor económico igual a cero.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

LA SECRETARIA GENERAL DE HACIENDA



Fdo. María José Gualda Romero

**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.



Ntra. Refe. AMMR/pgn

Nº Expediente: 2014/NOR/0041

Asunto: Trámite de Audiencia. Proyecto de Decreto de las Viviendas de Uso Turístico.

Ilma. Sra.:

Habiendo sido solicitado informe al **CONSEJO ANDALUZ DE CÁMARAS DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN**, por parte de la **SECRETARIA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA** respecto al "Proyecto de Decreto de las Viviendas de Uso Turístico", y cumplimentando el trámite de audiencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.1c) de la Ley 6/2006 de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y artículo 2.f) de la Ley 10/2001, de 11 de octubre, de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación, **cúmplame realizar**, las siguientes

#### CONSIDERACIONES:

Es de interés y obligación de esta Corporación realizar observaciones, "valorando especialmente los intereses del comercio, la industria y la navegación" en cumplimiento de lo previsto en el **artículo 40.1** de la Ley 10/2001, de 11 de octubre, de las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación de Andalucía y **artículo 5** del Reglamento de Régimen Interior del Consejo Andaluz de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación de 25 de octubre de 2006.

#### **ÚNICA: Conformidad y aceptación de las Cámaras Andaluzas.**

Esta Corporación manifiesta la conformidad de las Cámaras de Comercio de Andalucía con la nueva normativa reguladora de las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas mínimas garantías para los usuarios, 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.

Es cuanto tengo el honor de someter a su consideración.

Secretaria General en funciones

Sevilla, 31 de julio de 2014

**SECRETARIA GENERAL TECNICA. CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO. JUNTA DE ANDALUCÍA**

37.44.2014 HTL

## **INFORME AL PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**

La Secretaría General Técnica de la Consejería de Turismo y Comercio ha remitido el referido proyecto de Decreto para informe de esta Dirección General.

El presente informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el artículo 2.c) del Decreto 260/1988, de 2 de agosto, por el que se desarrollan atribuciones para la racionalización administrativa de la Administración de la Junta de Andalucía, en relación con artículo 16 del Decreto 156/2012, de 12 de junio, por el que se aprueba la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, alcanzando exclusivamente los aspectos del proyecto normativo relacionados con la organización de la Administración de la Junta de Andalucía, desconcentración y procedimiento, especialmente la simplificación de sus trámites y métodos de trabajo y de normalización y racionalización de la gestión administrativa; así como el desarrollo de la Administración electrónica.

No se realizan observaciones en las citadas materias.

Sevilla, 2 de septiembre de 2014

LA DIRECTORA GENERAL DE  
PLANIFICACIÓN Y ORGANIZACIÓN DE  
LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

Fdo: M<sup>a</sup> Teresa Castilla Guerra

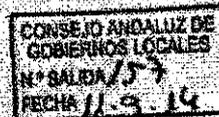


LA JEFA DEL SERVICIO DE  
ORGANIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA

Fdo: Rosa M<sup>a</sup> Cuenca Pacheco

**CONSEJO ANDALUZ DE  
GOBIERNOS LOCALES**

**SECRETARÍA GENERAL**



**SR. D. FRANCISCO JAVIER CAMACHO GONZÁLEZ  
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION LOCAL  
CONSEJERIA DE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y  
RELACIONES INSTITUCIONALES  
JUNTA DE ANDALUCIA**

**Sevilla, 11 de septiembre de 2014**

El Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, visto el proyecto de "DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO", remitido para trámite de informe previsto en el artículo 57.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, no formula observaciones al citado texto.

**Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.**



---

**INFORME N° 06/14, SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**

**CONSEJO:**

D<sup>a</sup>. Isabel Muñoz Durán, Presidenta

D. \_\_\_\_\_, Vocal Primero

El Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía, en su sesión de fecha 11 de septiembre de 2014, con la composición expresada y siendo ponente D<sup>a</sup> Isabel Muñoz Durán, emite el presente informe sobre el Proyecto de Decreto de las Viviendas de Uso Turístico.

**I.- ANTECEDENTES**

Con fecha 22 de julio de 2014, se recibió en el Registro General de la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía (en adelante, ADCA) oficio de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Turismo y Comercio, por el que se solicita la emisión del informe preceptivo de competencia, previsto en el artículo 3, letra i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía, en relación al Proyecto de Decreto de las Viviendas de Uso Turístico.

Junto con dicha solicitud se aportó, además del proyecto normativo, el Test y la Memoria de Evaluación de la Competencia, elaborados en aplicación de la Resolución de 10 de julio de 2008, del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía, por la que se aprueban los criterios para determinar los supuestos en los que un proyecto normativo puede incidir en la libre competencia. Asimismo, se adjuntaban Memoria Justificativa, Memoria Justificativa complementaria y Memoria Económica.

Con fecha 28 de julio de 2014, la Secretaría del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía comunicó al órgano tramitador de la norma que el plazo para la emisión del informe finaliza en agosto, mes en el que el Consejo no realiza sesiones, por lo que el mismo sería emitido en el mes de septiembre.

Con fecha 11 de agosto de 2014 se emitió por parte de la Secretaría General de de la ADCA la correspondiente propuesta de Informe.

**II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO**

La elaboración del presente Informe se realiza sobre la base de las competencias atribuidas a la ADCA en el artículo 3.i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y



Defensa de la Competencia de Andalucía. Su emisión corresponde a este Consejo, a propuesta de la Secretaría General, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.3.a) de los Estatutos de la ADCA, aprobados por Decreto 289/2007, de 11 de diciembre.

La Resolución de 10 de julio de 2008, del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía, recoge los criterios que determinan los supuestos en los que un proyecto normativo puede incidir en la competencia.

### **III.- MARCO NORMATIVO**

La Constitución Española asigna a las Comunidades Autónomas la competencia exclusiva sobre la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial, dentro del reparto competencial efectuado en sus artículos 148 y 149.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, aprobado por la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo atribuye a esta Comunidad Autónoma, en su artículo 71, la competencia exclusiva en materia de turismo, con el alcance que en dicho precepto legal se establece, y que incluye, en todo caso, la ordenación, la planificación y la promoción del sector turístico. Por su parte, el artículo 37.1.14º establece como uno de los principios rectores de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico, como elemento económico estratégico de Andalucía.

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, aprobada en ejercicio de la competencia exclusiva ostentada sobre la materia, establece el marco general regulador de la oferta turística en nuestra Comunidad Autónoma, mediante el que se pretende alcanzar la mayor calidad de los servicios y actividades turísticas. En ese texto legal no se contempla la figura de las viviendas turísticas vacacionales, que sí se había encargado de regular la antigua Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, a la que la Ley 13/2011 reemplazó y derogó.

Por tal motivo, desde la entrada en vigor de la Ley 13/2011, las viviendas turísticas vacacionales vienen siendo reguladas por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), cuyo objeto general es establecer el régimen jurídico de los arrendamientos de las fincas urbanas, con independencia de su uso como vivienda permanente u otros. Entre esos otros usos diferentes al de vivienda, la LAU tipifica los arrendamientos por temporada, "sea esta de verano o cualquier otra", y los celebrados para ejercer "una actividad industrial; comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente", cualesquiera que sean "las personas que los celebren".

Cabe destacar, finalmente, que la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas introdujo una modificación sustancial en la LAU, al excluir de su ámbito de aplicación la cesión temporal y con finalidad lucrativa de viviendas que se comercialicen o promocionen a través de canales de oferta turística, cuando una normativa sectorial las someta a un régimen específico.



Ello implica que las Comunidades Autónomas, en uso de sus competencias turísticas, pueden regular las viviendas de uso turístico.

#### **IV.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO NORMATIVO**

El Proyecto de Decreto sometido a informe tiene como objeto la ordenación de viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con el artículo 28, apartado primero, letra a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

El proyecto normativo define las viviendas de uso turístico como aquellas ubicadas en inmuebles constituidos 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, presumiendo que existe habitualidad y finalidad turística cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias: a) se ofrezca el servicio a través de cualquier medio publicitario, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías o cuando sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, entendiéndose éstos como las agencias de viaje u otras empresas que medien u organicen servicios turísticos; b) se preste el servicio en una o varias ocasiones dentro del mismo año por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes.

En concreto, el proyecto normativo se compone de 4 Capítulos, 11 artículos, y 4 Disposiciones finales, con la siguiente estructura:

##### **Capítulo I. Disposiciones Generales.**

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Art. 2. Régimen Jurídico.

Art. 3. Definición.

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

Art. 5. Tipos.

Art. 6. Requisitos y servicios mínimos comunes.

##### **Capítulo II. Régimen de funcionamiento y comercialización.**

Art. 7. Régimen de funcionamiento.

Art. 8. Precio y reserva.

##### **Capítulo III. Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.**

Art. 9. Inscripción.

##### **Capítulo IV. Inspección y régimen sancionador.**

Art. 10. Inspección y Régimen sancionador.

Art. 11. Viviendas turísticas clandestinas.

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



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

Disposición final tercera. Habilitación normativa.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

## **V.- ANÁLISIS DE COMPETENCIA**

### **V.I. Consideraciones previas**

El Proyecto de Decreto tiene como objeto ordenar las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico de conformidad con la Ley 13/2011, del Turismo de Andalucía y las modificaciones operadas por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El Test de Evaluación de la Competencia elaborado por la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo recoge la existencia de trabas en el borrador normativo relacionadas con el libre acceso de los operadores a la actividad. En concreto, al establecer requisitos previos de acceso al mercado, tales como la necesidad de obtener licencias, permisos o autorizaciones.

El órgano promotor de la norma sitúa tal restricción, en la Memoria de Evaluación de la Competencia en relación con el Proyecto de Decreto, en la necesidad de presentar una declaración responsable con carácter previo al inicio de la actividad, para la posterior inscripción de oficio de los operadores en el Registro de Turismo de Andalucía, justificando la misma en la necesidad de establecer unas garantías mínimas para los usuarios, tener un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía, intentar evitar la clandestinidad en el sector y la competencia desleal, así como velar por el cumplimiento de unos requisitos mínimos básicos de calidad e infraestructuras en los inmuebles.

Del análisis efectuado del proyecto normativo se constata que, además de las restricciones reseñadas, existen otros contenidos regulatorios que inciden igualmente en competencia y que el órgano tramitador de la norma no ha reseñado ni en el test ni en la memoria de evaluación remitidos.

Las herramientas teóricas y metodológicas empleadas para formular ese análisis se detallarán bajo estas líneas y parten de la base de que las iniciativas normativas propuestas deben ser los instrumentos más adecuados para la consecución de los objetivos perseguidos y generar las mínimas distorsiones posibles a la competencia.

El Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía acordó mediante su Resolución de 10 de julio de 2008 los criterios según los cuales debe evaluarse la incidencia de un proyecto normativo en la competencia. Esos criterios se inspiran en documentos reconocidos a nivel internacional y empleados en el diseño de programas para la mejora de la regulación pública, desde el punto de vista de la competencia.



Entre ellos figuran el manual *Betterregulation: a guide to competition screening* (Comisión Europea, 2005); el compendio británico de directrices *Completing competition assessments in impact assessments* (Office of Fair Trading, 2007); y en mayor medida, la *Guía para evaluar la competencia* (OCDE, 2007).

Los principios básicos de regulación eficiente y favorecedora de la competencia que el Consejo adoptó para orientar la elaboración de sus informes de proyectos normativos y que la Comisión Nacional de la Competencia también asumió en su Informe de *Recomendaciones a las Administraciones públicas para una regulación de los mercados más eficiente y favorecedora de la competencia*, son:

- justificación de la restricción (principio de necesidad y proporcionalidad);
- justificación de los instrumentos empleados (principio de mínima distorsión);
- eficacia;
- transparencia;
- marco normativo predecible.

Esos postulados fueron llevados al Derecho positivo mediante la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que dedica uno de sus capítulos a la mejora de la calidad de la regulación. Y así, esta norma —cuyo objeto es “introducir en el ordenamiento jurídico las reformas estructurales necesarias para crear condiciones que favorezcan un desarrollo económico sostenible” —, dispone que las Administraciones Públicas actuarán en el “ejercicio” de la iniciativa normativa de acuerdo con los principios de “necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia”. La adecuación a dichos principios —sostiene la ley— debe quedar “suficientemente justificada” en las iniciativas normativas.

Para contribuir a ese objetivo de “mejora de la calidad regulatoria” y a la aplicación de “los principios de buena regulación”, la ley insta a las Administraciones a impulsar “los instrumentos de análisis previo” de iniciativas normativas, que garanticen “que se tengan en cuenta” los efectos “de todo tipo” que puedan producir.

Asimismo, la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado impone nuevas cautelas, sobre la base de que “la mayor parte de las barreras y obstáculos” al emprendimiento, la expansión empresarial, la actividad económica y la inversión “se eliminan adoptando criterios de buena regulación económica”, tal y como recoge en el Preámbulo de la norma.

Los principios de garantía de la libertad de establecimiento y la libertad de circulación vienen recogidos en el Capítulo II de la citada Ley de Garantía de la Unidad de Mercado. El artículo 9 resume estos principios, estableciendo que todas las autoridades competentes velarán, en las actuaciones administrativas, disposiciones y medios de intervención adoptados en su ámbito de actuación, por la observancia de los principios de no discriminación, cooperación y confianza mutua, necesidad y proporcionalidad de sus actuaciones, eficacia en todo el territorio nacional de las mismas, simplificación de cargas y transparencia.



Por último, el Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas modificó la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía, estableciendo, entre otras cuestiones, los principios que deben aplicar los poderes públicos cuando elaboren o apliquen normas que incidan en las actividades económicas. Esos principios son, de acuerdo con su artículo 14.2, los de eficiencia, necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia. Ello, con el propósito de "propiciar un marco normativo que contribuya a alcanzar un modelo productivo" acorde con los principios y objetivos básicos previstos en el artículo 157 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, según los cuales en el ámbito económico "la libertad de empresa, la economía social de mercado, la iniciativa pública, la planificación y el fomento de la actividad económica constituyen el fundamento de la actuación de los poderes públicos de la Comunidad Autónoma".

## **V.II. Consideraciones sobre el Proyecto de Decreto**

La Memoria de Evaluación de la Competencia remitida por la Consejería de Turismo y Comercio remarca, como ya hemos tenido ocasión de indicar, que la finalidad del Proyecto de Decreto de las viviendas de uso turístico es "establecer unas mínimas garantías para los usuarios" y disponer de "un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía", con el doble propósito de eliminar "la clandestinidad en el sector y la competencia desleal en la actividad turística" y adicionalmente velar por el cumplimiento de "unos requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad".

En consonancia con esos objetivos, el proyecto normativo que nos ocupa establece, en su artículo 1 que su objeto es la ordenación de viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con el artículo 28, apartado primero letra a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

Así pues, la norma proyecta reglamentar la explotación de viviendas que se alquilen, en su totalidad o por habitaciones, con fines turísticos, considerando como tales las ubicadas en inmuebles levantados en suelo residencial, que ofrezcan alojamiento "de forma habitual". Se presumirá que existe "habitualidad y finalidad turística", de acuerdo con el artículo 3 del Proyecto de Decreto, cuando se publiciten para su alquiler por Internet, o por cualquier otro medio, y cuando se comercialicen y promocionen a través de agencias de viajes u otras empresas que medien u organicen servicios turísticos. También se entenderá que existe un uso turístico si el servicio de arrendamiento, ofertado en una o varias ocasiones dentro de un mismo año que, en conjunto, excede de un mes.

En cualquier caso, excluye expresamente de su ámbito de aplicación:

- Las viviendas cedidas sin contraprestación, por motivos turísticos o vacacionales.
- Las viviendas contratadas por un mismo usuario por un periodo de tres o



- más meses.
- Las viviendas rurales, dado que se regulan según establecen los artículos 47 y 48 de la Ley 13/2011.
  - Las viviendas de un mismo titular o explotador ubicadas en un mismo edificio, complejo o sus contiguos; ya que se regularán en este caso por otra norma sectorial.

La Memoria Justificativa del proyecto recuerda que la vigente Ley del Turismo de Andalucía ha dejado de contemplar la figura de las viviendas turísticas vacacionales, que sí se había encargado de regular la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, a la que reemplazó y derogó.

Además de los motivos expresados, la Consejería de Turismo brinda en el documento precitado otra serie de argumentos sobre los que sería necesario hacer alguna reflexión. En este sentido, explicita que la modificación operada a nivel estatal en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) como consecuencia de la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y por la que se viene a excluir de su ámbito de aplicación “la cesión temporal”, con finalidad lucrativa de viviendas que se comercialicen o promocionen a través de “canales de oferta turística” cuando una normativa sectorial las someta “a un régimen específico”, obedeció principalmente a las reivindicaciones de la industria hotelera “para restringir y limitar de forma sustancial” el arrendamiento de viviendas turísticas vacacionales. La causa de tal reivindicación, que fue recogida en el Plan Nacional Integral de Turismo de junio de 2012, es según la Consejería el “aumento cada vez mayor” del recurso a los alojamientos privados en el sector turístico.

Ese aumento —expone—, se vincula a “las nuevas formas de viajar”, al deseo de los turistas “de tener una relación más directa” con los residentes de los destinos seleccionados y a “la irrupción de nuevas y rápidas formas de comercialización, directas y sin intermediarios”. En particular, subraya la irrupción de “numerosos portales de Internet” que, a juicio de la Consejería, canalizan una oferta muy amplia pero no siempre acompañada —“como sería deseable”— de un servicio excelente o de unas mínimas garantías para los usuarios. “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”.

La norma destaca, por ello, en su preámbulo que los “requisitos mínimos básicos” en cuanto a infraestructura y calidad constituyen una exigencia irrenunciable de la Administración turística andaluza; “que dispone, en todo caso, de potestades de inspección y sancionadoras” con que “perseguir una situación irregular”.

En base a estos argumentos habrían de hacerse una serie de consideraciones:



## 1. Sobre los motivos del Proyecto de Decreto

~~En primer lugar, al contrario de lo que sugieren los términos empleados en el proyecto~~ normativo o en los documentos que lo acompañan, entendemos que no puede hablarse, en puridad, de “oferta de alojamiento no reglado” si partimos de la premisa de que en ausencia de legislación sectorial específica, la actividad de alquiler disfruta de un régimen de libre acceso y ejercicio que, en todo caso, se encontrará sometida a la legislación de carácter general, fundamentalmente, civil y fiscal. En otras palabras, en ausencia de una regulación específica de las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico como una prestación de servicio turístico, seguiría existiendo el alquiler de un inmueble fruto de un contrato o acuerdo de voluntades, manifestado en común entre dos o más, con capacidad, que se obligan y regulan sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca ante la jurisdicción ordinaria.

En conexión con lo anterior, cabe destacar que en el ámbito de las Comunidades Autónomas que no se han dotado de legislación sectorial, las viviendas que ciudadanos particulares alquilan a otros particulares para uso turístico, no se consideran clandestinas, sino que su régimen será el previsto específicamente en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por otro lado, en cuanto al motivo argumentado sobre que la modificación legal de la LAU obedeció “a las reivindicaciones de la industria hotelera para restringir y limitar de forma sustancial el arrendamiento de viviendas vacacionales”, el órgano tramitador debería tener en cuenta que la regulación debe proteger los intereses generales y, en especial, a los usuarios finales. La argumentación referida incide directamente sobre la competencia, teniendo como efecto la reducción del tamaño efectivo del mercado afectado y la limitación del número de ofertas disponibles para los consumidores, con el riesgo de encarecimiento de los precios y la desprotección de los consumidores más débiles, además de poder dar lugar a una concentración de poder en determinados colectivos.

A este respecto, no podemos obviar que uno de los cimientos de la economía de mercado es la libre competencia, que resulta de la concurrencia libre en el mercado de ofertantes que producen bienes o servicios y, a su vez, consumidores que toman decisiones libres sobre sus compras en el mercado con información suficiente sobre las características de precio y calidad de los productos. Y por otro lado, la mayor eficiencia de las empresas mejora la calidad de sus servicios o productos, abarata los precios y permite que un mayor número de consumidores tenga acceso a su mercado.

En este sentido, hay que tener en cuenta la importancia de propiciar un marco normativo efectivo para que el comportamiento de los agentes en el mercado no genere efectos anticompetitivos que dañen a los consumidores u otros agentes productivos.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) elaboró en 2010 el informe sobre “Mejora de la regulación en Europa: España”, para evaluar la capacidad de gestión normativa de los Estados miembros de la Unión Europea. Ese



informe pone el acento en la necesidad de que los Gobiernos evalúen a priori el impacto de sus futuras normas, ya que esta herramienta les ayudará “a adoptar las opciones legislativas más eficientes y efectivas”. Todo ello, sobre la base de que “los costes de la legislación no deben sobrepasar sus beneficios”, por lo que en ese proceso previo de evaluación de impacto se deben sopesar “las alternativas disponibles”. El análisis debe calibrar las distintas consecuencias de la norma, entre ellas la económica sobre grupos o sectores interesados, los potenciales efectos sobre la competencia entre los operadores y las cargas administrativas que impone.

A la vista del previsible impacto sobre la competencia del Proyecto de Decreto, los intereses en juego, la multiplicidad de operadores afectados ‘aguas abajo’ y en último término, las consecuencias para los consumidores, puede resultar útil para el órgano proponente aplicar el análisis regulatorio previsto en la guía editada por la Comisión Nacional de la Competencia (hoy Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia), bajo el título *Recomendaciones a las Administraciones públicas para una regulación de los mercados más eficiente y favorecedora de la competencia*.

Los principales elementos de ese análisis son:

- Determinación del problema, de la necesidad y oportunidad de la intervención regulatoria.
- Definición de alternativas al establecimiento de regulación.
- Determinación de los efectos tangibles de cada alternativa regulatoria, incluyendo los potenciales y no intencionados.
- Estimación del coste y beneficio de cada alternativa, incluyendo el coste de oportunidad.
- Evaluación de otros impactos económicos, incluyendo efectos sobre la competencia, las pymes o el comercio internacional.
- Identificación de “ganadores y perdedores” con cada alternativa regulatoria.
- Comunicación a los ciudadanos, y a los agentes económicos y sociales afectados por la regulación en cuestión, en varios momentos del proceso de elaboración, con la posibilidad de que se remitan comentarios.
- Clara justificación de la opción regulatoria que en definitiva se prefiera.
- Planificación previa para la evaluación *ex post* de los resultados de la regulación, con la determinación de procedimientos para la recogida de datos relevantes.

## **2. Sobre los requisitos de la declaración responsable y la inscripción en el registro**

El centro directivo admite la existencia de limitaciones al libre acceso de las empresas al mercado, debido a que se establecen requisitos en forma de previa declaración responsable y registro, e invoca para ello la necesidad de establecer unas mínimas garantías para los usuarios, tener un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía, intentando eliminar la clandestinidad en el sector y la competencia desleal en la



actividad turística, así como velar por el cumplimiento de unos requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad.

En concreto, el artículo 9 del Proyecto de Decreto respecto de la Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía determina en el apartado 1 que *"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 apartado 2 del mismo artículo igualmente obliga a comunicar cualquier alteración o modificación de los datos referidos en el anterior apartado.

Y por su lado, el apartado 3 determina que *"Las viviendas turísticas 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."*

Por otro lado, hay que recordar que, según el apartado 4 del mismo artículo, el código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía habrá de indicarse en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio.

Hemos de recordar que este Consejo ya ha tenido ocasión de manifestarse sobre las cuestiones aquí planteadas, entre otras, sobre el carácter del Registro de Turismo de Andalucía y sobre el uso de la declaración responsable, en sus informes nº 02/11, sobre el Anteproyecto de Ley del Turismo de Andalucía y nº 04/14, sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

A este respecto, es conveniente volver a recordar algunas de las consideraciones ya expuestas en los Informes citados sobre la figura de la declaración responsable y su diferenciación respecto de la autorización. Este Consejo quiere volver a poner énfasis en que si bien la formalización mediante una declaración responsable puede parecer a primera vista dar cumplimiento a las exigencias previstas en cuanto a simplificación de los procedimientos, si esta declaración se sometiera a la obligación de emisión de un informe por el órgano administrativo sobre la adecuación a la normativa, previo a la propia inscripción de oficio en el Registro y, consecuentemente, previo al inicio de la actividad, o la inscripción en dicho Registro tuviese carácter habilitante, en realidad nos encontraríamos ante una auténtica autorización.

En el proyecto sometido a análisis, en cuanto que se consideran las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, y partiendo de las consideraciones ya efectuadas por este Consejo sobre el proyectado carácter del Registro de Turismo de Andalucía, teniendo en cuenta los motivos expresados en el propio preámbulo del proyecto, unido a la consideración de la previsión contemplada en el apartado 4 del mismo, que hace obligatorio que figure el código de inscripción asignado por el Registro



de Turismo de Andalucía en cualquier publicidad o promoción que el operador haga del inmueble (consecuentemente, necesario para operar), y teniendo en cuenta además que el proyecto normativo construye el régimen de inspección y sanción en torno al cumplimiento de esas obligaciones y define como viviendas clandestinas aquellas que presten el servicio de alojamiento sin haber presentado la “declaración responsable”, nos lleva a la conclusión de que la norma está imponiendo realmente un régimen autorizador, dejando de facto sin efecto el propio sentido de la declaración responsable, cual es, como de hecho manifiesta el órgano promotor de la norma en la Memoria de Evaluación de la Competencia, y como además así viene determinado en el artículo 38.2 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, que la presentación de la misma conlleve el considerar cumplido el deber de inscripción, pudiendo iniciar la actividad.

En términos generales, el ejercicio de una actividad de servicio requiere únicamente la presentación de un documento en forma de declaración por parte del prestador mediante el que comunica a la Administración competente los datos, la información requerida y la observancia de las exigencias previstas, así como su voluntad de iniciar una determinada actividad con el compromiso de su sometimiento a la normativa de aplicación. **En la mecánica operativa de la declaración responsable, a diferencia de la autorización administrativa, el desarrollo de la actividad no está supeditado a la previa verificación o inspección por la Administración en ejercicio de sus poderes; es decir, no procede la emisión de una resolución administrativa habilitante. En este último supuesto estaríamos ante una autorización, refiriéndose acualquier acto administrativo que, de forma previa al acceso a una actividad de servicios o su ejercicio por parte del particular, comprueba la conformidad de la misma a derecho y al interés público, constituyendo su legitimación.**

Baste recordar que el artículo 3.9 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre<sup>1</sup>, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio define la declaración responsable como “el documento suscrito por la persona titular de una actividad empresarial o profesional en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante la vigencia de la actividad”.

Por otro lado, el art. 71 bis.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, reformada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio, define la declaración responsable como *“el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o*

<sup>1</sup>La Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios junto a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la primera constituyen normas básicas al amparo del artículo 149.1.18°.



*facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio. Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable”.*

Por su parte, el mismo artículo 71 bis, en su número 3 establece que *“Las declaraciones responsables y las comunicaciones previas producirán los efectos que se determinen en cada caso por la legislación correspondiente y permitirán, con carácter general, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e Inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas”.*

La ya mencionada Ley 17/2009 dispone la excepcionalidad en cuanto al régimen de autorización administrativa previa en el acceso a una actividad de servicios, reconociendo dicha posibilidad siempre que no resulte discriminatorio ni directa ni indirectamente en función de la nacionalidad o del territorio, se base en una razón imperiosa de interés general y sea proporcionado, es decir, adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue porque no existen otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado. Conforme a su artículo 5, en ningún caso, el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio se sujetarán a un régimen de autorización cuando sea suficiente una comunicación o una declaración responsable del prestador mediante la que se manifieste, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos y se facilite la información necesaria a la autoridad competente para el control de la actividad.

En el mismo sentido, el artículo 39.bis<sup>2</sup> de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, dispone *“Las Administraciones Públicas que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias”.*

Por otro lado, en el **Capítulo IV de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado (en adelante, LGUM) bajo el título “Garantías al libre establecimiento y circulación”**, y partiendo del principio de libre iniciativa económica se establece que las autoridades podrán elegir entre una comunicación, una declaración responsable o una autorización, en función del interés general a proteger, de los requisitos que, en su caso, se exijan para la salvaguarda de dicho interés general y en atención a la naturaleza de la actividad y de si el medio de intervención se dirige a la propia actividad o a la infraestructura física. Según lo dispuesto en la misma, **los motivos que habilitan para exigir autorización administrativa son la existencia de**

<sup>2</sup>Introducido por el número uno del artículo 2 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.



razones de seguridad pública, salud pública, protección del medio ambiente, en el lugar concreto donde se realiza la actividad y el orden público; y aún cuando exista alguno de estos motivos, siempre habrá de valorarse que la exigencia de una declaración responsable o una comunicación no sea suficiente para garantizar el objetivo perseguido, de acuerdo con el principio de proporcionalidad.

Por consiguiente, la existencia de un régimen de intervención administrativa habrá de estar, en todo caso, motivado en una razón de interés general de las enumeradas.

Ni en el proyecto normativo objeto de informe, ni en la Memoria de Evaluación elaborada por el órgano proponente, se han expuesto razones imperiosas de interés general que justifiquen la necesidad e idoneidad de la medida, ni se ha aportado ningún elemento que permita evaluar su proporcionalidad y constatar que se trata de la alternativa regulatoria menos restrictiva de la competencia posible.

Es de destacar que, respecto de la protección de los derechos de los consumidores, la **Disposición Adicional cuarta de la LGUM** promueve el uso voluntario de normas de calidad. Esa disposición dispone textualmente:

*“Preferentemente, y en particular cuando la razón imperiosa de interés general, de acuerdo con el apartado 11 del artículo 3 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, sea la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, las autoridades competentes promoverán el uso voluntario de normas de calidad por parte de los operadores que mejoren los niveles de calidad y seguridad de los productos y servicios”.*

Por otro lado, la LGUM impone en su artículo 18 a las autoridades la obligación de asegurarse de que cualquier medida, límite o requisito que adopte “no tenga como efecto la creación o el mantenimiento de un obstáculo o barrera a la unidad de mercado”.

Por último, este Consejo quiere llamar la atención sobre la obligación, ya antes referida, relativa a la necesidad de hacer constar el código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía en toda publicidad o promoción que se haga por cualquier medio. Dada la redacción propuesta en el apartado 4 del artículo 9, podría acontecer la previsible situación de operadores que no puedan comenzar la actividad, y/o ni tan siquiera publicitarse a través de ningún medio, por no disponer del código señalado al no habersele asignado o notificado, y esto aún cuando hubiesen presentado efectivamente la declaración responsable ante la autoridad competente, lo que debiera ser suficiente para considerar cumplido el deber de inscripción, y por lo tanto para el inicio la actividad si el Registro no tiene carácter habilitante.

A juicio de este Consejo, de acuerdo con el principio de que la declaración responsable pueda ser suficiente para el inicio de la actividad, y al objeto además de evitar incertidumbre y posibles perjuicios para los operadores, sería oportuna la previsión normativa sobre cómo considerar cumplimentada la obligación legal de hacer constar



que se ha presentado la declaración responsable hasta en cuanto el código de inscripción sea notificado por la Administración.

### **3. Sobre los requisitos y servicios mínimos comunes**

El proyecto normativo impone a las viviendas de uso turístico una serie de requisitos y servicios, que tasa en su artículo 6.

Entre ellos, figura como primero el disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas, y en caso de no existir la misma, certificado expedido por técnico competente que acredite el cumplimiento de las condiciones técnicas y de calidad de dicha vivienda.

A este requisito se añaden once más, entre los que están que las viviendas tengan ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas; que estén suficientemente amuebladas y dotadas de electrodomésticos y enseres; que dispongan de un sistema de refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones (y de calefacción si se alquilan entre octubre y abril); botiquín de primeros auxilios; 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 medios de transporte urbano, plano de la localidad, información turística de la ciudad y guía de espectáculos; hojas de quejas y reclamaciones; limpieza a la entrada y salida; ropa de cama, lencería, menaje; asistencia y mantenimiento de la vivienda, además de facilitar un número de teléfono disponible veinticuatro horas en lugar visible; información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos; informar sobre las normas internas relativas al uso de instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, mascotas, restricciones para fumadores.

Debe subrayarse que a juicio de este Consejo, el proyecto normativo puede reportar ventajas para algunos de los competidores del mercado en detrimento de otros. La norma impone el cumplimiento de determinados requisitos en la prestación del servicio semejantes a los exigidos para apartamentos turísticos y establecimientos hoteleros. Esta homologación en las condiciones de calidad de los servicios beneficia a los operadores que compiten en el mercado desarrollando su actividad turística de manera permanente y habitual, y no a los que la ejercen temporalmente, para quienes pueden resultar desproporcionadas.

Entre los requisitos enumerados hay algunos que operan directamente como barrera de entrada, como por ejemplo el que exige disponer a las viviendas de ventilación al exterior o a patios no cubiertos; si bien la mayoría son trabas a su ejercicio, como el obligar a habilitar sistemas de refrigeración y calefacción fijos en las habitaciones y salones, con capacidad para mantener la vivienda a 19 grados o también conceptos subjetivos e imprecisos jurídicamente como el relativo a que la vivienda esté "en



perfecto estado de mantenimiento e higiene”, o “estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato”.

Tal número de condiciones pueden asimismo desalentar la entrada de ciertos operadores, al introducir condiciones muy exigentes en comparación con el régimen jurídico precedente —sea la anterior Ley de Turismo o la LAU—, e imposibles de cumplir para algunos propietarios potencialmente interesados en alquilar sus viviendas.

También debe ponerse de manifiesto que el precepto está limitando las posibilidades de algunos operadores de comercializar sus productos. Es decir, la imposición de unos determinados requisitos de calidad, si bien pueden pretender garantizar un servicio turístico con unos estándares de calidad en beneficio de los usuarios, en la práctica, y desde la perspectiva de la competencia, puede restringir la libertad de los proveedores de estos servicios, porque condicionan y restringen las posibilidades de desarrollar su negocio u ofrecer un producto con distintas calidades. Ello impide satisfacer diferentes demandas y, en definitiva, que consumidores con posibilidades, gustos y preferencias diversas se beneficien de ofertas también diversas.

La suma de las circunstancias anteriores puede conllevar el riesgo de reducir el número de competidores en el mercado e incrementar el poder de mercado de los operadores turísticos ya instalados en el sector hotelero, pudiendo terminar por reducir la oferta, encarecer los precios y excluir por el lado de la demanda a segmentos poblacionales que buscan fórmulas acordes con su economía o número de integrantes. A ello habría que añadir que podrían existir otros sectores afectados como el comercio, la intermediación inmobiliaria, los canales de publicidad o la industria del ocio.

La Comisión Nacional de Competencia, en estos momentos integrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, advirtió en su informe IPN 13 /09 a las Administraciones, contra la tentación de *“importunar al prestador con requisitos desproporcionados y en algunos casos de carácter discriminatorio”*.

La autoridad nacional en materia de competencia también advirtió de los indubitados perjuicios que acarrea la imposición de requisitos inalcanzables. En su informe IPN 37/2010, advierte: *“(...) se llama la atención sobre el hecho de que la imposición de requisitos desproporcionados (...) podría conducir a establecer barreras de entrada injustificadas, que revertirán en última instancia sobre el precio y la calidad del servicio, en detrimento de los demandantes”*.

Y sobre las formas de limitar la oferta, la CNMC declara en su informe IPN/DP/002/14: *“Esto es fuente de ineficiencias de toda índole que finalmente terminarán por perjudicar al consumidor y, además, acrecienta el riesgo de captura del regulador por parte de los incumbentes y de captura de rentas originada por la información asimétrica”*.

Los “principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad” han sido recogidos, entre otras leyes, por la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que en su artículo 39.bis establece: “Las Administraciones Públicas que en el ejercicio



de sus respectivas competencias exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público, así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias”.

Por su lado, el artículo 5 de la LGUM regula los principios de necesidad y proporcionalidad, disponiendo que las “autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica” o “exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad”, motivarán la necesidad en la salvaguarda de “alguna razón imperiosa de interés general”.

Por todo ello, el Consejo considera que el órgano promotor de la norma debiera reconsiderar las razones que han motivado la redacción del artículo 6 del Proyecto de Decreto para determinar si su justificación ha sido definida con claridad, toda vez que instaure un régimen de acceso limitativo, así como que se revisen sus contenidos a la luz de los principios de la buena regulación, por su impacto en los operadores económicos.

A este respecto, existen otras medidas menos restrictivas y menos distorsionadoras como puedan ser orientaciones y códigos de conducta empresarial, fijación de estándares y normas de calidad, e incluso la posible previsión normativa respecto de la posibilidad de categorizar las viviendas acorde con sistemas voluntarios de categorización turística.

## DICTAMEN

**PRIMERO.-** El Proyecto de Decreto establece requisitos previos de acceso al mercado, en forma de declaración responsable y registro, que en la práctica operan como un régimen autorizatorio. La razón de interés general invocada es la protección de los consumidores, pero no se aporta ningún elemento que permita evaluar la necesidad y proporcionalidad del régimen administrativo previsto, ni para concluir que se trate de la alternativa regulatoria menos restrictiva posible de la competencia.

**SEGUNDO.-** La norma proyectada impone a las viviendas turísticas una serie de condiciones y servicios mínimos, que tasa en su artículo 6. Tales requisitos además de dificultar la libre y efectiva competencia de los operadores en el mercado, pueden motivar la exclusión de quienes vienen desarrollando esta actividad y con la regulación proyectada no puedan cumplir con las nuevas exigencias, mucho mayores en comparación con el régimen jurídico precedente —sea la anterior Ley de Turismo o la LAU—, e imposibles de cumplir para algunos propietarios potencialmente interesados en alquilar sus viviendas.

Las restricciones identificadas pueden reducir el número de competidores en el



mercado, terminando por reducir la oferta, encarecer los precios y excluir a determinados segmentos por el lado de la demanda. Además, podría conllevar que otros sectores económicos como la hostelería, el comercio, la intermediación inmobiliaria, los canales de publicidad o las industrias del ocio, pudiesen verse afectados.

**TERCERO.-** Por todo ello, se recomienda que el órgano proponente valore la necesidad y proporcionalidad del régimen previsto en la propuesta, toda vez que instaura un régimen de acceso limitativo y que se revise su contenido a la luz de los principios de buena regulación económica, por su impacto en competencia, ya que muchos de los requisitos propuestos pueden no estar suficientemente motivados ni ser proporcionados.

**CUARTO.-** Por último, se recomienda que el Proyecto de Decreto debiera ser analizado por el centro proponente desde la perspectiva de su ajuste a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado.



Am

3

# JUNTA DE ANDALUCIA

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y RELACIONES INSTITUCIONALES
	16 SET. 2014
	Registro General 2014 37800014961 Sevilla

CONSEJERÍA DE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y  
RELACIONES INSTITUCIONALES  
Consejo Andaluz de Concertación Local.

Fecha: 16.09.2014

Ref.: 080/2014/CCL

Asunto: Proyecto de Decreto Viviendas de  
Uso Turístico.

CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO  
Secretaría General Técnica

C/ Juan Antonio de Vizarrón, 8/n

Edif. Torretriana  
41080 Sevilla

E L E M E N T O S	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO
	17 SET. 2014
	Registro General 2014105000006589 Hora

En fecha 23 de julio de 2014, tuvo entrada el oficio remitido por la Secretaría General de Técnica, de la Consejería de Turismo y Comercio solicitando el informe sobre el proyecto de Decreto de las Viviendas de Uso Turístico.

La Ley 20/2007, de 17 de diciembre, del Consejo Andaluz de Concertación Local, prevé en el artículo 8.1 que el Consejo Andaluz de Concertación Local contará con una Comisión Permanente para elevar a aquel las propuestas de informe en los anteproyectos de ley y proyectos de disposiciones generales y de planificación en los que su informe sea preceptivo, asesorándolo en el cumplimiento de las funciones que le han sido asignadas.

Mediante Acuerdo del Pleno del Consejo Andaluz de Concertación Local de 4 de junio de 2009, se delegaron en la Comisión Permanente el ejercicio de las funciones previstas en el artículo 3 letras a), b) y l) de la Ley 20/2007, de 17 de diciembre.

Al amparo de las disposiciones anteriores, en la reunión de la Comisión Permanente del Consejo Andaluz de Concertación Local, celebrada el día 16 de septiembre de 2014, se analizó el proyecto anteriormente citado, adoptándose el Acuerdo cuya certificación se adjunta al presente Oficio.

LA SECRETARIA,



Fdo. María José Escudero Olmedo.

**D<sup>a</sup> MARÍA JOSÉ ESCUDERO OLMEDO, SECRETARIA DE LA COMISIÓN PERMANENTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE CONCERTACIÓN LOCAL,**

**CERTIFICA QUE:** En relación con el informe solicitado por la Secretaría General Técnica, de la Consejería de Turismo y Comercio, sobre el proyecto de Decreto de las Viviendas de Uso Turístico, la Comisión Permanente del Consejo Andaluz de Concertación Local, en la sesión celebrada con fecha de 16 de septiembre 2014, adoptó el acuerdo que se transcribe a continuación:

*“La Comisión Permanente del Consejo Andaluz de Concertación Local acuerda no formular observaciones.”*

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente certificación del contenido del acta correspondiente a la sesión antes mencionada de este órgano colegiado, en Sevilla, a 16 de septiembre de 2014.

  
**María José Escudero Olmedo.**



**Expte. nº 2014/NOR/0041**

### **INFORME DE VALORACIÓN DEL SERVICIO DE LEGISLACIÓN Y RECURSOS DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA A LAS OBSERVACIONES EFECTUADAS EN LOS INFORMES PRECEPTIVOS EMITIDOS AL PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**

Una vez recibidos los informes preceptivos emitidos en relación al proyecto de decreto citado, se elabora el siguiente informe de valoración a las observaciones efectuadas, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado A.III.7 de la Instrucción 1/2007, de 14 de septiembre, de la Viceconsejería sobre elaboración de disposiciones de carácter general, y de acuerdo con el modelo previsto en el Anexo II de la referida instrucción.

Los informes preceptivos que fueron solicitados y que son objeto de análisis en el presente informe son los siguientes:

- Observaciones al Informe de evaluación del impacto de género elaborado con respecto al texto del Proyecto en cuestión, solicitado a la Unidad de Igualdad de Género de la Consejería con fecha 16 de julio de 2014, emitido en fecha 15 de julio de 2014 y recepcionado en este Servicio de Legislación y Recursos el 16 de julio de 2014.
- Informe de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, solicitado el 16 de julio de 2014, emitido el 21 de julio de 2014 y recepcionado con fecha 23 de julio de 2014.
- Informe del Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía, solicitado en fecha 16 de julio de 2014, emitido el 31 de julio de 2014 y recepcionado el 6 de agosto de 2014.
- Informe del Consejo Andaluz de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación de Andalucía, interesado con fecha 16 de julio de 2014, emitido el 31 de julio de 2014 y recepcionado el 1 de agosto de 2014.
- Informe de la Dirección General de Planificación y Organización de los Servicios Públicos, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, solicitado con fecha 16 de julio de 2014, emitido el 2 de septiembre de 2014 y recepcionado el 12 de septiembre de 2014.

- Informe del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, interesado en fecha 16 de julio de 2014, evacuado el 11 de septiembre de 2014 y recepcionado el 12 de septiembre de 2014
- Informe de la Agencia de Defensa de la Competencia, solicitado el 16 de julio de 2014, emitido en fecha 11 de septiembre de 2014 y recepcionado el 15 de septiembre de 2014.
- Informe del Consejo Andaluz de Concertación Local, interesado en fecha 16 de julio de 2014, evacuado en fecha 16 de septiembre de 2014 y recepcionado vía fax en la misma fecha.

A continuación se trasponen las observaciones efectuadas por los órganos referidos así como la valoración que de las mismas se efectúan por este servicio, transcribiéndose aquéllas partes de los artículos respecto de las que se han efectuado dichas observaciones:

### OBSERVACIONES GENERALES SOBRE EL PROYECTO

#### **CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

#### **OBSERVACIÓN:**

Existe una dificultad de seguir una correcta interpretación de la norma debido a las excesivas remisiones normativa[s] que la misma realiza, instando a que dichas remisiones sean reproducidas en el texto.

#### **VALORACIÓN:**

Las remisiones legislativas efectuadas en el proyecto, se efectúan tan solo a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, debiéndose hacer en la forma que se hacen en virtud de las normas de técnica legislativa aplicables.

#### **OBSERVACIÓN:**

Se propone una modificación al Título del Proyecto de Decreto, para que se denomine "Decreto de las viviendas de usos turístico y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos"

#### **VALORACIÓN:**

Dicha observación, surge de la modificación que se afronta en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, por mor de la Disposición Final Primera, y dado que la modificación es muy puntual y que el fin del proyecto normativo que nos mueve es la regulación de las viviendas de uso turístico, tras la ausencia de regulación de las mismas, al ser excluidas de la regulación a la que venían sometidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos, no se hace preciso el cambio de denominación, por ser el

dispuesto el más acorde con la regulación que en la misma se establece.

**OBSERVACIÓN:**

Se echa en falta la regulación de las plataformas electrónicas que actúan como intermediarios de las viviendas, así como de la contratación electrónica de estos servicios, cómo se debe realizar, idioma y normativa específica.

**VALORACIÓN:**

Se somete a la consideración del Centro Directivo proponente del proyecto.

**OBSERVACIÓN:**

Debería establecerse la posibilidad de sometimiento de las partes al sistema arbitral de consumo, más aún cuando existe en Andalucía la especialización del arbitraje turístico.

**VALORACIÓN:**

Se somete a la consideración del Centro Directivo proponente del proyecto, aunque se recuerda que el sometimiento al arbitraje es de carácter voluntario y pactado por las partes.

**OBSERVACIÓN:**

Deberían añadirse dos Anexos: uno, el modelo de contrato de hospedaje. Y dos, modelo de declaración responsable con acreditación del seguro de responsabilidad

**VALORACIÓN:**

Se somete a la consideración del Centro Directivo proponente del proyecto

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía

**OBSERVACIÓN:**

Para el Consejo de Defensa de la Competencia, órgano de la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía, a quien le compete la emisión del informe de conformidad con los Estatutos de dicha Agencia, el proyecto de Decreto, sometido a consideración, "*establece requisitos previos de acceso al mercado, en forma de declaración responsable y registro, que en la práctica operan como un régimen autorizatorio. La razón de interés general invocada es la protección de los consumidores, pero no se aporta ningún elemento que permita evaluar la necesidad y proporcionalidad del régimen administrativo previsto, ni para concluir que se trate de la alternativa regulatoria menos restrictiva posible de la competencia*". Es decir, que el mandato establecido en el apartado 4 del artículo 9, para que el código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, se haga constar en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio, obliga al administrado a obtener previamente la inscripción para poder prestar servicios turísticos.

**VALORACIÓN:**

Debería tenerse en cuenta dicha formulación, por el Dentro Directivo proponente del Proyecto de

Decreto, para cambiar la redacción del mencionado apartado 4 del artículo 9, para evitar que por dicha indicación, el régimen de declaración responsable instaurado, sea real y no una mera declaración de intenciones.

**AL TEXTO EXPOSITIVO**

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Unidad Igualdad de Género

**OBSERVACIÓN:**

Sustituir la expresión “*los residentes*” por “*las personas residentes*”, en el párrafo 3º.

**VALORACIÓN:**

Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista

**OBSERVACIÓN:**

Sustituir la expresión “*los usuarios*” o su singular “*el usuario*” por “*las personas usuarias*” y/o “*la persona usuaria*”, párrafo 3º, 4º y 5º.

**VALORACIÓN:**

Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

**OBSERVACIÓN:**

Se echa en falta en el Preámbulo del proyecto 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.

**VALORACIÓN:**

A este respecto debe estarse por analogía a lo dispuesto en el punto 13 del apartado I letra c) de las directrices de técnica normativa aprobadas por Acuerdo de Consejo de Ministros de 28 de julio de 2005, que establece que “*En los proyectos de real decreto legislativo, de real decreto-ley y de real decreto, deberá destacarse en la parte expositiva los aspectos más relevantes de la tramitación: consultas efectuadas, principales informes evacuados y, en particular, la audiencia o informe de las comunidades autónomas y entidades locales*”, sin que por tanto esté establecido que deba citarse expresamente la audiencia efectuada a dicho órgano.

**OBSERVACIÓN:**

Se indica en el Preámbulo que se va a crear un censo de viviendas de usos turístico en Andalucía,



y éste no aparece en el articulado.

**VALORACIÓN:**

El censo, se obtendrá de las correspondiente inscripción de dichas viviendas en el Registro de Turismo de Andalucía, en el que quedará reflejado la sección correspondiente a dichas viviendas, por lo que el censo queda reflejado en la consulta que se efectúe en el mencionado Registro.

**AL TEXTO DISPOSITIVO**

Artículo 1.2.d)

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Unidad Igualdad de Género

**OBSERVACIÓN:**

Sustituir la expresión “*de un mismo titular o explotador*” por “de la misma persona titular o explotadora”

**VALORACIÓN:**

Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista

Artículo 2.2

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

**OBSERVACIÓN:**

Se debería hacer alusión a la obligación de dar traslado al usuario de la normativa (Estatutos, reglamento de régimen interior, etc.) que tuviese que tuviese la comunidad de propietarios respecto del uso de las instalaciones comunes.

**VALORACIÓN:**

Se somete a la consideración del Centro Directivo proponente del proyecto.

Artículo 3.1

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

**OBSERVACIÓN:**

No resulta claro si quedan excluidos los supuestos en los que se 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

**VALORACIÓN:**

Se somete a la consideración del Centro Directivo proponente del proyecto

Artículo 4

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>	Unidad Igualdad de Género
<b>OBSERVACIÓN:</b>	Sustituir las expresiones “ <i>el propietario</i> ”, “ <i>el explotador</i> ” y “ <i>el responsable</i> ”, por “la persona propietaria”, “la persona explotadora” y “la persona responsable”, respectivamente.
<b>VALORACIÓN:</b>	Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>	Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía
<b>OBSERVACIÓN:</b>	La responsabilidad del propietario y del explotador de la vivienda debería ser solidaria, y así recogerse expresamente.
<b>VALORACIÓN:</b>	Se somete a la consideración del Centro Directivo proponente del proyecto.

Artículo 5.1

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>	Unidad Igualdad de Género
<b>OBSERVACIÓN:</b>	Sustituir la expresión “ <i>el titular</i> ” por “la persona titular”
<b>VALORACIÓN:</b>	Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista

Artículo 6

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>	Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía
<b>OBSERVACIÓN:</b>	La norma proyectada impone a las viviendas turísticas una serie de condiciones y servicios mínimos, que tasa en su artículo 6. Tales requisitos además de dificultar la libre y efectiva competencia de los operadores en el mercado, pueden motivar la exclusión de quienes vienen desarrollando esta actividad y con la regulación proyectada no puedan cumplir con las nuevas exigencias, mucho mayores en comparación con el régimen jurídico precedente – sea la anterior Ley de Turismo o la LAU -, e imposible de cumplir para algunos propietarios potencialmente

interesados en alquilar sus viviendas .

Las restricciones identificadas pueden reducir el número de competidores en el mercado, terminando por reducir la oferta, encarecer los precios y excluir a determinados segmentos por el lado de la demanda. Además, podría conllevar que otros sectores económicos como la hostelería, el comercio, la intermediación inmobiliaria, los canales de publicidad o las industriales del ocio, pudiesen verse afectados.

**VALORACIÓN:**

Desde la salvaguarda del ejercicio y protección del libre mercado y garantizar la libre competencia, se somete a criterio del Centro Directivo la supresión y/o minoración de las restricciones y requisitos establecidos para la prestación del servicio turístico, debiéndose tener en cuenta que una de los principios que marcan la política turística de la Comunidad Autónoma es la prestación de unos servicios de calidad y cumpliendo unos mínimos condicionantes.

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

**OBSERVACIÓN:**

Muestra su disconformidad con el hecho de que no se exija siempre la licencia de ocupación. Y excepcionalmente, la exigencia de un certificado técnico que justificara el cumplimiento de condiciones técnicas y calidad, emitido por técnico cualificado, cuya capacitación habrá de venir identificada, o bien, por la Administración Pública.

**VALORACIÓN:**

Debe valorarse por el Centro Directivo proponente del proyecto dicha cuestión, toda vez que, desde el punto de vista urbanístico, la licencia de primera ocupación, es el documento habilitante para obtener los servicios de suministros de luz, agua, gas, etc., necesarios para el desarrollo de la actividad propia de un inmueble destinado al hogar de las personas, siendo la Administración Pública Municipal quién otorga dichas licencias de primera ocupación y posterior habitabilidad.

Artículo 6.a)

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Unidad Igualdad de Género

**OBSERVACIÓN:**

Sustituir la expresión “*técnico competente*” por “la persona técnica competente”

**VALORACIÓN:**

Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

**OBSERVACIÓN:**

Se hace necesario establecer las condiciones técnicas de calidad exigibles al propietario de la

vivienda.

**VALORACIÓN:**

Si existe licencia de primera ocupación y posterior de habitabilidad, por parte de la Administración Pública Municipal, competente al efecto, se ha comprobado y cerciorado que el inmueble es apto para ser habitado.

Artículo 6. c)

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

**OBSERVACIÓN:**

Indefinición de lo que se considera "inmueble suficientemente amueblado"

**VALORACIÓN:**

La indefinición y los conceptos jurídicos indeterminados no son buenos aliados de la claridad y los deberes y/o obligaciones que el administrado tiene que cumplir. Se somete a la consideración del Centro Directivo proponente del proyecto.

Artículo 6.e)

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

**OBSERVACIÓN:**

Se hace preciso determinar el material mínimo que ha de contener el botiquín de primeros auxilios

**VALORACIÓN:**

Se somete a la consideración del Centro Directivo proponente del proyecto.

Artículo 6. g)

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

**OBSERVACIÓN:**

Indicar que el cartel anunciador de Hojas de quejas y reclamaciones se coloque en lugar visible.

**VALORACIÓN:**

Se somete a la consideración del Centro Directivo proponente del proyecto, aunque entendemos que dicha sugerencia debería ser estimada, toda vez que, que dicho anuncio, mostraría al usuario cierta seguridad de no clandestinidad de la actividad contratada.

Artículo 6. I)

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>
Unidad de Igualdad de Género
<b>OBSERVACIÓN:</b>
Sustituir la expresión “ <i>para fumadores</i> ” por “para personas fumadoras”
<b>VALORACIÓN:</b>
Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista

Artículo 7

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>
Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía
<b>OBSERVACIÓN:</b>
La documentación que se regula debería de cumplimentarse por duplicado, para su entrega a todas las partes intervinientes en el contrato.
<b>VALORACIÓN:</b>
Entendemos que no procede, ya que dicha entrega queda recogida en el precepto, ya que una copia es para el cliente y otra para quien explota la actividad

Artículo 7.1

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>
Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía
<b>OBSERVACIÓN:</b>
Debería informarse también sobre quién es la persona propietaria y, en su caso, la 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 como fianza.
<b>VALORACIÓN:</b>
La identificación del propietario de la finca no se hace necesario, pues la explotación turística de la finca hace que la relación contractual se encuentre fijada entre quien explota la finca y quien disfruta de ella. En cuanto a los otros datos cuya inclusión se interesa, se somete a la decisión del Centro Directivo proponente del proyecto.

Artículo 7.2.

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>
Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía
<b>OBSERVACIÓN:</b>

El plazo de un año, de tener a disposición de la Administración el documento de contrato de hospedaje, debería ser más amplio

**VALORACIÓN:**

Por semejanza a lo establecido en el ámbito de los establecimientos hoteleros el plazo de un año se ha de considerar correcto y suficiente.

Artículo 7.3

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Unidad de Igualdad de Género

**OBSERVACIÓN:**

Sustituir las expresiones “*al usuario*” por “a la persona usuaria”, “*el propietario*” por “la persona propietaria” y “*los clientes*” por “las personas clientes”.

**VALORACIÓN:**

Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista.

Artículo 7.4

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Unidad de Igualdad de Género

**OBSERVACIÓN:**

Sustituir las expresiones “*al usuario*” por “a la persona usuaria”.

**VALORACIÓN:**

Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista.

Artículo 8

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

**OBSERVACIÓN:**

Al igual que existe penalización por cancelación, debería establecerse un mínimo de penalización en caso de incumplimiento por parte de la propietaria o explotadora del servicio. Asimismo, debe facilitarse al usuario, en el momento de la reserva, los datos del propietario o explotador, fecha de entrada y salida, precio total de la estancia y las consecuencias de la cancelación por ambas partes.

**VALORACIÓN:**

Consideramos que sería procedente regular de alguna forma la cancelación no a instancias del futuro huésped, sino a instancias del explotador del negocio turístico y sus consecuencias.

Igualmente consideramos que con independencia de que en el apartado 7.1 del texto se regule la documentación que hay que entregar al usuario de la finca, debería indicarse en el documento



que refleje la reserva del servicio turístico contratado, los datos identificativos del explotador del servicio turístico, así como del periodo de la estancia y de los datos registrales (RTA) en caso de disponerse de ellos

Artículo 8.6

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>
Unidad de Igualdad de Género
<b>OBSERVACIÓN:</b>
Sustituir las expresiones: “ <i>el usuario</i> ” por “la persona usuaria” y “ <i>el titular</i> ” por “la persona titular”
<b>VALORACIÓN:</b>
Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista.

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>
Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía
<b>OBSERVACIÓN:</b>
Debería delimitarse el concepto de “fuerza mayor”
<b>VALORACIÓN:</b>
A este respecto nos remitimos a la observación 10 del apartado d) de nuestro informe de validación al texto del proyecto normativo, emitido el 26 de marzo de 2014, donde se indicaba que la referencia a este concepto jurídico indeterminado debería de precisarse al objeto de evitar confrontaciones y discrepancias en su interpretación.

Artículo 9

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>
Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía
<b>OBSERVACIÓN:</b>
Debería añadirse la necesidad de que a la declaración responsable acompañe acreditación de la suscripción del seguro.
<b>VALORACIÓN:</b>
Se somete a la consideración del Centro Directivo proponente del proyecto

Artículo 10

<b>CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:</b>
Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía
<b>OBSERVACIÓN:</b>

Debería establecerse un Régimen Sancionador específico, aunque fuera, evidentemente, acorde con la legislación que menciona (Ley 13/2011 de 23 de diciembre).

**VALORACIÓN:**

Por disposición legal, es imposible que el régimen sancionador se disponga en un Reglamento, ya que el mismo debe venir dispuesto en rango de Ley, por lo que no es posible acoger la sugerencia.

### Artículo 10.3

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Unidad de Igualdad de Género

**OBSERVACIÓN:**

Sustituir la expresión "el titular" por "la persona titular".

**VALORACIÓN:**

Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista.

### Disposición Adicional Segunda – 2º Párrafo

**CENTRO DIRECTIVO INFORMANTE:**

Unidad de Igualdad de Género

**OBSERVACIÓN:**

Sustituir la expresión "los interesados" por "las personas interesadas"

**VALORACIÓN:**

Debería aceptarse la modificación indicada al objeto de evitar el uso de un lenguaje sexista.

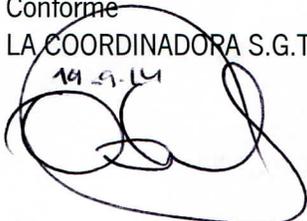
En Sevilla a 18 de septiembre de 2014

EL ASESOR TÉCNICO

Fdo.: José Antonio Prieto Rodríguez

Conforme

LA COORDINADORA S.G.T.

14-9-14  


Fdo.: Adela Real Montero

Vº. Bº.

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA

Fdo.: María Dolores Atienza Mantero ✓



**D<sup>a</sup> RAQUEL GARCÍA SOTO, Secretaria de la Comisión Permanente del Consejo Andaluz del Turismo,**

Conforme a lo establecido en el Decreto 232/2013, de 3 de diciembre, por el que se regula la Organización y el régimen de funcionamiento del Consejo Andaluz del Turismo, y la Resolución de 20 de mayo de 2014, de la Secretaría General Técnica, por la que se da publicidad al acuerdo de 21 de abril de 2014 del Pleno del Consejo Andaluz del Turismo, que delega funciones en la Comisión Permanente,

**CERTIFICA:**

Que la Comisión Permanente del Consejo Andaluz del Turismo, reunida el 19 de septiembre de 2014, ha analizado como punto del Orden del día el proyecto de Decreto de viviendas de uso turístico.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, las actas se aprobarán en la siguiente sesión que celebre la Comisión Permanente del Consejo Andaluz del Turismo.

Y para que así conste, se firma en Sevilla a 22 de septiembre de 2014.

La Secretaria de la Comisión Permanente.



Fdo: Raquel García Soto.



**Expte. 2014/NOR/0041**

### **INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**

El presente INFORME PRECEPTIVO de la Secretaría General Técnica se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, solicitado mediante Comunicación Interior 159/2014, de 29 de septiembre y recepcionada el 30 de septiembre.

#### **0.- ANTECEDENTES**

##### **0.1.- Competencia y Normativa:**

- ↑ **Estatuto de Autonomía para Andalucía**, que establece en su artículo 71 la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de turismo.
- ↑ **Ley 13/2011, de 23 de diciembre**, del Turismo de Andalucía.
- ↑ **Ley 30/1992, de 26 de noviembre**, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- ↑ **Ley 9/2007, de 22 de octubre**, de la Administración de la Junta de Andalucía.
- ↑ **Ley estatal 50/1997, de 27 de noviembre**, del Gobierno.
- ↑ **Ley 6/2006, de 24 de octubre**, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- ↑ **Acuerdo de 22 de octubre de 2002**, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban Instrucciones sobre el procedimiento para la elaboración de anteproyectos de Ley y disposiciones reglamentarias competencia del Consejo de Gobierno.
- ↑ **Acuerdo de 16 de marzo de 2005**, de la Comisión General de Viceconsejeros, por el que se da publicidad a la Instrucción para evitar un uso sexista del lenguaje en las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía.
- ↑ **Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005**, por el que se aprueban las Directrices de técnica normativa.



- ↑ **Instrucción 4/95, de 20 de abril**, de la Secretaría General para la Administración Pública estableciendo criterios para la redacción de los proyectos de disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía.
- ↑ **Instrucción 1/2007, de 14 de septiembre**, de la Viceconsejería de Turismo, Comercio y Deporte, sobre elaboración de Disposiciones de Carácter General.

### **0.2.- Tramitación (artículo 45 Ley 6/2006, de 24 de octubre):**

A) **Acuerdo de inicio** del expediente para la tramitación del Proyecto de Orden del Consejero de Turismo y Comercio, de 14 de abril de 2014.

B) **Trámite de Audiencia**, llevado a cabo con:

- ✓ Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales
- ✓ Consejería de Hacienda y Administración Pública
- ✓ Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
- ✓ Consejería de Justicia e Interior
- ✓ Consejería de Educación, Cultura y Deporte
- ✓ Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo
- ✓ Consejería de la Presidencia
- ✓ Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales
- ✓ Consejería de Fomento y Vivienda
- ✓ FACUA- Consumidores en Acción.
- ✓ Asociación Apartamentos Turísticos de Ciudad (APCAND)
- ✓ Confederación de Empresarios de Andalucía, incluyendo observaciones de:
  - Federación Andaluza de Hoteles y Alojamientos Turísticos (FAHAT)
  - Federación Provincial de Empresas de Hostelería y Turismo de Granada
- ✓ Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

- ✓ Federación Andaluza de Consumidores y Amas de Casa AL-ANDALUS
- ✓ Unión de Consumidores de Andalucía (UCA/UCE)
  
- ✓ FEVITUR
  
- ✓ APARTSUR

### C) Informes preceptivos:

En la tramitación del Proyecto normativo en cuestión se han solicitado y recibido los siguientes informes preceptivos, de conformidad con la normativa reguladora de cada uno de ellos.

- ✓ Observaciones al Informe de evaluación del impacto de género elaborado con respecto al texto del Proyecto en cuestión, solicitado a la Unidad de Igualdad de Género de la Consejería con fecha 16 de julio de 2014, emitido en fecha 15 de julio de 2014 y recepcionado en este Servicio de Legislación y Recursos el 16 de julio de 2014, estas observaciones junto con el informe de evaluación y texto del proyecto normativo habrán de ser remitidos al Instituto Andaluz de la Mujer.(Ley 12/2007, de 26 de noviembre, en su artículo 6, y Decreto 17/2012, de 7 de febrero).
  
- ✓ Informe de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, solicitado el 16 de julio de 2014, emitido el 21 de julio de 2014 y recepcionado con fecha 23 de julio de 2014.
  
- ✓ Informe del Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía, solicitado en fecha 16 de julio de 2014, emitido el 31 de julio de 2014 y recepcionado el 6 de agosto de 2014.
  
- ✓ Informe del Consejo Andaluz de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación de Andalucía, interesado con fecha 16 de julio de 2014, emitido el 31 de julio de 2014 y recepcionado el 1 de agosto de 2014.
  
- ✓ Informe de la Dirección General de Planificación y Organización de los Servicios Públicos, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, solicitado con fecha 16 de julio de 2014, emitido el 2 de septiembre de 2014 y recepcionado el 12 de septiembre de 2014.
  
- ✓ Informe del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, interesado en fecha 16 de julio de 2014, evacuado el 11 de septiembre de 2014 y recepcionado el 12 de septiembre de 2014
  
- ✓ Informe de la Agencia de Defensa de la Competencia, solicitado el 16 de julio de



2014, emitido en fecha 11 de septiembre de 2014 y recepcionado el 15 de septiembre de 2014.

- ✓ Informe del Consejo Andaluz de Concertación Local, interesado en fecha 16 de julio de 2014, evacuado en fecha 16 de septiembre de 2014 y recepcionado vía fax en la misma fecha.

### **1.- INFORME**

#### **1.1.- Oportunidad y conveniencia**

Con la entrada en vigor de la vigente Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, dejaron de regularse las viviendas turísticas vacacionales, que si se encontraban recogidas en la normativa turística derogada por esta ley, concretamente la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, por lo que dichas viviendas dejaron de encontrarse reguladas por la esfera del derecho turístico y pasaron a tener acogida en la regulación arrendaticia, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El gobierno de España, en virtud de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas introduce una modificación en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y excluye de su ámbito de aplicación las cesiones de viviendas con finalidades turísticas, por los que dicho tipo de explotación turística, muy en alza actualmente, queda sin regulación jurídica alguna, lo que hace que las Administraciones turísticas de las Comunidades Autónomas y entre ellas, la Andaluza se plantee la regulación de las mismas, con el objeto y finalidad de otorgar a los clientes y usuarios de las mismas, la seguridad de la existencia de una regulación que suponga el cumplimiento de unos mínimos de calidad en la prestación del servicio.

Con esta innovación normativa, se procede también a introducir modificaciones en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos con el objeto y la finalidad de aclarar los supuestos en los que se permite que los establecimientos de apartamentos turísticos se constituyan en régimen de propiedad horizontal o figuras afines.

#### **1.2.- Contenido y estructura**

A) El presente proyecto normativo procede a regular las Viviendas de uso turístico que no se encontraban reguladas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

B) El texto del proyecto de Decreto se estructura en:

Un Preámbulo o Exposición de Motivos, justificativo de la necesidad de dictar la norma



12 artículos

Cuatro disposiciones finales:

- ↑ Dedicadas a la modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, la primera y la segunda a regular la reclasificación de los establecimientos turísticos del grupo edificios/complejos que no cumplan los requisitos establecidos al grupo conjuntos, para lo que dispone un plazo de dos meses de forma voluntaria o de oficio previa audiencia de los interesados.
- ↑ La tercera a la habilitación normativa, que reside en el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en la personal titular de la Consejería competente en materia de Turismo.
- ↑ Y la cuarta a disponer la entrada en vigor de la norma, que lo hará al día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

### 1.3.- Observaciones

El 26 de marzo de 2014, de conformidad con lo dispuesto en el apartado A). I. 2 de la Instrucción 1/2007, de 14 de septiembre de la Viceconsejería de Turismo, Comercio y Deporte, sobre elaboración de disposiciones de carácter general, el Servicio de Legislación y Recursos de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Turismo y Comercio, emite informe de validación del proyecto normativo sometido a informe preceptivo, en este instante, y previo al acuerdo de inicio de la tramitación del expediente administrativo correspondiente para la publicación y puesta en vigor del mismo.

Con fecha 29 de abril de 2014 el Servicio de Legislación y Recursos de esta Secretaría General Técnica, emitió informe que fue recepcionado por el Centro Directivo proponente del texto normativo, el día 30 de abril de 2014, por que se procedía a complementar el informe de valoración mencionado anteriormente, ya que tras dicho informe y con carácter previo a someter el proyecto normativo al trámite de audiencia.

Las observaciones que se contenían en dichos informes fueron asumidas por el Centro Directivo proponente que realizó las modificaciones y/o sugerencias efectuadas.

Del trámite de audiencia preceptivo y de la valoración de las sugerencias efectuadas por los Organismos públicos y entidades varias que contestaron en dicho periodo, se ha encargado el Centro Directivo proponente del texto.



Tras dicho trámite, esta Secretaría General Técnica solicitó los informes preceptivos indicados en el apartado 0.2. C) del presente informe y con las observaciones efectuadas por cada uno de ellos, en el caso de que así se efectuaran, se elaboró con fecha 18 de septiembre de 2014, informe de valoración, de conformidad con lo establecido en el apartado A) III.7 de la Instrucción 1/2007, de 14 de septiembre.

El punto 8 del Apartado A). III de la Instrucción 1/2007, de 14 de septiembre, se ha omitido y en su lugar el Centro Directivo, ha remitido un Segundo Borrador del Proyecto Normativo que es objeto del presente informe y en el que se han introducido las observaciones que ha considerado pertinente de conformidad con las valoraciones emitidas por el Servicio de Legislación y Recursos, solicitándose acto seguido este informe preceptivo.

### 2.- PROPUESTA.

Dados los términos del presente proyecto de Decreto, y habida cuenta de que se ajusta en cuanto a sus determinaciones, rango normativo y trámites realizados a la legislación aplicable y al Ordenamiento Jurídico general, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** el mismo a efectos de que continúe su correspondiente tramitación.

Sevilla, a 3 de octubre de 2014  
EL ASESOR TÉCNICO



Fdo.: José Antonio Prieto Rodríguez

Vº Bº  
EL JEFE DE SERVICIO DE  
LEGISLACIÓN Y RECURSOS



Fdo. Antonio M<sup>a</sup>. Martín Ramos

Conforme  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA



Fdo. M<sup>a</sup>. Dolores Atienza Mantero ✓

**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".*



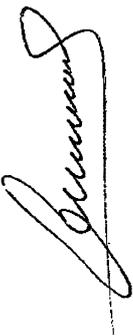
**JUNTA DE ANDALUCIA****GABINETE JURÍDICO**  
Servicios Centrales

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 ANDALUCIA****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.  
El Secretario de la Junta de Andalucía.  
  
Fdo. Enrique Vaillo Hernández.



### **INFORME DE ANÁLISIS DE LAS OBSERVACIONES EMITIDAS AL PROYECTO DE DECRETO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO POR EL GABINETE JURÍDICO.**

#### **Consideración Jurídica Primera.**

##### **1.4. Artículo 1.2.a).**

No hay observaciones. Efectivamente, las permutas o intercambios recíprocos de viviendas no se incluyen en el ámbito de aplicación de la norma.

#### **Consideración Jurídica Sexta.**

**1.** Se estima. Se incluye como apartado 3 del artículo 2 una referencia al acceso en condiciones de igualdad y no discriminación.

**2.** Se estima en parte. Se incluye como apartado 4 del artículo 2 una referencia a los derechos y obligaciones de las partes, mediante una remisión a los establecidos en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. Los incumplimientos por los usuarios se incluyen en lo anterior.

**3.** No se estima. El artículo 21.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, establece que la exigencia a los prestadores de servicios de un seguro de responsabilidad civil profesional o garantía equivalente debe hacerse en norma con rango de ley. La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, sólo contempla la exigencia de este seguro a las agencias de viajes, empresas organizadoras de actividades de turismo activo y campamentos de turismo.

**4.** Se estima y se incluye una Disposición Transitoria Única.

##### **6.1. Artículo 1.**

###### 6.1.1.

No se estima. El artículo 1 contempla el objeto y ámbito de aplicación. La referencia al explotador no afecta ni aporta ninguna diferenciación a este objeto y ámbito, que son iguales con independencia de quién sea el explotador.

###### 6.1.2.

Se estima. Se incorpora la referencia a "continuados".

###### 6.1.3.

No se estima. Entendemos más correcta la referencia genérica a la normativa reguladora.



## 6.2. Artículo 2.

No se estima. Las viviendas en todo caso deberán cumplir con la normativa de accesibilidad como parte de la normativa sectorial.

## 6.3. Artículo 3.

No hay observaciones. El único responsable será el explotador de la vivienda, siendo indiferente la vía empleada para la contratación.

## 6.4. Artículo 4.

Se estima. Se incorpora la referencia a "persona o entidad".

## 6.5. Artículo 5.

Se estima. Se sustituye la expresión inmueble por vivienda.

## 6.6. Artículo 6.

6.6.1.

Se estima. Se eliminan las referencias al certificado expedido por técnico competente.

6.6.2.

No se estima. Entendemos que los requisitos exigidos de ventilación y refrigeración y calefacción son proporcionados al servicio que se presta.

6.6.3.

Se estima en parte. Se modifica la redacción.

6.6.4.

No se estima. Se entiende que en el concepto "proporcionar información" incluye el facilitar el acceso a esta información a través de internet. Entendemos que este requisito no puede reducirse a esta última posibilidad, ya que supondría traspasar la carga del requisito al usuario, obligándole a disponer de un dispositivo físico con acceso a internet.

6.6.5.

Se estima. Se modifica la redacción.



6.6.6.

Se estima. Se modifica la redacción.

### **6.7. Capítulo II.**

Se estima. Se modifica la denominación del título.

### **6.8. Artículo 8.**

Se estima. Se modifica la denominación del artículo.

6.8.1.

Se estima. Se incluye la referencia a las contrataciones por diferentes vías.

6.8.2.

Se estima. Se elimina la referencia al contrato de hospedaje.

6.8.3.

Se estima en parte. Se modifica la redacción. Entendemos adecuada su ubicación en este capítulo y artículo, que ha cambiado su denominación a Formalización del contrato y acceso a la vivienda.

### **6.9. Artículo 9.**

6.9.1.

Se estima. Se modifica la redacción.

6.9.2.

Se estima. Se elimina el apartado relativo a la fianza.

6.9.3.

Se estima. Se incorpora la previsión de penalizaciones para los explotadores por cancelación anticipada.

6.9.4.

Se estima. Se modifica la redacción.



## 6.10. Artículo 10.

No hay observaciones. Efectivamente, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía no tiene carácter habilitante.

## 6.11. Artículo 12.

No se estima. Las consecuencias de la clandestinidad serán las derivadas del procedimiento sancionador instruido al efecto.

## 6.12. Disposición Final Tercera.

No se estima. No se entiende la consideración, pudiera tratarse de un error al contemplar la misma una referencia genérica al Anexo del Decreto 194/2010 cuando la referencia es al Anexo IV de dicho decreto.

## Consideración Jurídica Séptima.

7.1.

Se estima y se modifican las expresiones.

## 7.2. Preámbulo.

Se estima. Se incluye la mención completa.

## 7.3. Artículo 1.

Se estima. Se modifica la redacción.

## 7.4. Artículo 3.

Se estima. Se modifica la expresión.

## 7.5. Artículo 6.

Se estima. Se divide correctamente.

## 7.6. Artículo 8.

Se estima. Se modifica la referencia.

Sevilla, 18 de noviembre de 2014  
Secretaría de la Comisión de valoración.



**PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.****VALORACIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DE LA NORMA  
PARA LA CIUDADANIA Y LAS EMPRESAS**

Se estiman las cargas siguientes:

1) Para inicio de ejercicio de la actividad de prestación de servicio turístico de alojamiento en viviendas de uso turístico:

- presentación de Declaración responsable. Mediante formulario normalizado debidamente rellenado, permite acceso, cumplimentación y tramitación del mismo de forma telemática.

2) Para cambios en datos relativos a una ya inscrita que no afectan a las bases de la inscripción:

- presentación de Comunicación. Mediante formulario normalizado debidamente rellenado, permite acceso, cumplimentación y tramitación del mismo de forma telemática.

Todo ello según lo previsto en el Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

La Directora General de Calidad,  
Innovación y  
Fomento del Turismo.

Fdo.: Manuela González Mañas.



Código Seguro de verificación: . Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	MANUELA GONZALEZ MAÑAS	FECHA	24/11/2014
ID. FIRMA		PÁGINA	1/1

**PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.  
 MEMORIA DE EVALUACIÓN DEL ENFOQUE DE DERECHOS DE LA INFANCIA**

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 103/2005, de 19 de abril, por el que se regula el informe de evaluación del enfoque de derechos de la Infancia conforme a lo previsto en el artículo 139.1 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, se emite la presente memoria a fin de garantizar la legalidad, acierto e incidencia del proyecto de decreto de referencia, en orden al pleno respeto de los derechos de los niños y las niñas, según la Convención de los Derechos del Niño de Naciones Unidas, de 20 de noviembre de 1989, y su concreción en el resto de la normativa internacional, así como en la estatal y la autonómica que son aplicables en materia de menores.

El objetivo de dar un enfoque basado en los derechos de los niños y las niñas al desarrollo normativo de las políticas públicas andaluzas, es mejorar la situación de aquellos, de modo que puedan gozar plenamente de sus derechos y construir una sociedad que los reconozca y respete.

De conformidad con el artículo 28.1.a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, el objetivo de este Decreto es regular las viviendas que ofertan el servicio turístico de alojamiento, 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. Por otra parte, se procede a la modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

En este sentido, se considera que la norma proyectada no es susceptible de repercutir sobre los derechos de los niños y las niñas, teniendo por objeto la regulación de las viviendas de uso turístico, lo que se hace constar a efectos de la tramitación del expediente normativo.

La Directora General de Calidad, Innovación y  
 Fomento del Turismo

Fdo.: Manuela González Mañas.



Código Seguro de verificación: <span style="float: right;">. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección:</span> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	MANUELA GONZALEZ MAÑAS	FECHA	24/11/2014
ID. FIRMA		PÁGINA	1/1

**DICTAMEN 8/2014 DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE  
ANDALUCÍA SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE  
SE REGULAN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

COMISIÓN DE TRABAJO DE POLÍTICAS SECTORIALES

*Aprobado por el Pleno en  
sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2014*

**Índice**

- I. Antecedentes**
- II. Contenido**
- III. Observaciones generales**
- IV. Observaciones al articulado**
- V. Conclusiones**



## **I. Antecedentes**

La Ley 5/1997, de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía, establece en su artículo 4.1 la función de emitir, con carácter preceptivo, informes sobre los anteproyectos de leyes y proyectos de decretos que, a juicio del Consejo de Gobierno, posean una especial trascendencia en la regulación de materias socioeconómicas y laborales:

En este sentido, el pasado día 27 de noviembre de 2014 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Andalucía escrito de la Consejería de Turismo y Comercio de la Junta de Andalucía, solicitando la emisión de Dictamen sobre el Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

Por acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo Económico y Social de Andalucía, la solicitud de Dictamen fue trasladada el mismo día 27 de noviembre de 2014, a la Comisión de Trabajo de Políticas Sectoriales, a fin de que llevase a cabo el correspondiente examen del texto normativo y adoptase el acuerdo previsto en el artículo 44 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES de Andalucía.



## II. Contenido

El proyecto de decreto que este Consejo dictamina tiene como objetivos la regulación de las viviendas que se ofertan para el servicio de alojamiento turístico con el fin de establecer unas mínimas garantías para las personas usuarias; implantar un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía para eliminar la clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística; y velar por el cumplimiento de unos requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad.

La actual Ley de Turismo de Andalucía, Ley 13/2011, de 23 de diciembre, excluyó de su regulación este tipo de establecimientos, que se acogieron entonces a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), Ley 29/1994, de 24 de diciembre; sin embargo, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, excluyó a su vez del ámbito de la LAU “la cesión temporal de uso 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”, es decir, el caso de las viviendas de uso turístico, y ello derivado de los numerosos casos de intrusismo y competencia desleal que repercuten negativamente en un sector, el turístico, que en el caso de Andalucía, es de interés estratégico, como declara el artículo 37.1.14 del Estatuto de Autonomía.

Por otra parte, el legislador cree oportuno, a la vez que se clarifica el régimen jurídico de las viviendas de uso turístico, proceder a modificar el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, para aclarar los supuestos en los que se permite que éstos se constituyan en régimen de propiedad horizontal o figuras afines y para permitir que los del grupo de conjuntos puedan situarse sobre suelos calificados como de uso turístico y terciario.

Por ello, y en base a las competencias que el artículo 71 del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma, la Consejería de Turismo y Comercio de la Junta de Andalucía promueve una norma que pretende dar solución a situaciones cada vez más generalizadas, que se vinculan con nuevas formas de viajar, nuevas formas de comercializar los servicios turísticos y la necesidad de garantizar una oferta que satisfaga a las personas usuarias.



Consejo Económico y Social

El proyecto de decreto se estructura en una parte expositiva y una dispositiva con doce artículos, englobados en cuatro capítulos, además de una disposición transitoria y cuatro finales, en la primera de las cuales se modifica el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

El contenido es el siguiente:

**CAPÍTULO I. “DISPOSICIONES GENERALES”** (artículos 1 a 7)

Delimita el objeto y ámbito de aplicación de la norma, su régimen jurídico, la responsabilidad ante la Administración Pública y las personas usuarias, los tipos de viviendas de uso turístico, los requisitos y servicios mínimos comunes que deben cumplir las mismas y la posibilidad de que se presten servicios complementarios.

**CAPÍTULO II. “RÉGIMEN DEL CONTRATO”** (artículos 8 y 9)

Se determinan los requisitos para la formalización del contrato, el acceso a la vivienda, las condiciones del precio y la posibilidad de efectuar reserva.

**CAPÍTULO III. “INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA”** (artículo 10)

Se regula la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía a través de una declaración responsable ante la consejería competente en la materia.

**CAPÍTULO IV. “INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR”** (artículos 11 y 12)

Se acoge al régimen establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, y al Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo. Asimismo se define lo que son las viviendas turísticas clandestinas.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.** Régimen transitorio.



Consejo Económico y Social

## **DISPOSICIONES FINALES**

*Primera.* Modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

*Segunda.* Reclasificación de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos al grupo conjuntos.

*Tercera.* Habilitación normativa.

*Cuarta.* Entrada en vigor.



### **III. Observaciones generales**

La disposición que se somete a la consideración y dictamen de este Consejo es el Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico, que va a ser aprobado en virtud de la competencia exclusiva en materia de turismo que el artículo 71 de nuestro Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En consecuencia, al regular su contenido materias de interés económico y social, se solicita a este Consejo que emita su informe preceptivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1 y 6.1 de la Ley 5/1997, de 26 de noviembre, reguladora del Consejo Económico y Social, y que lo haga en el plazo ordinario legalmente establecido.

En este cometido, debemos comenzar por analizar la parte expositiva del proyecto de decreto, como elemento esencial para conocer la voluntad del legislador e interpretar el significado de los preceptos en que se ha materializado la misma.

Así, podemos apreciar claramente que la norma intenta llenar un vacío jurídico de nuestro Ordenamiento autonómico, generado por la Ley de 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, que excluyó de su ámbito la regulación de la figura de las viviendas vacacionales.

En efecto, mientras que la anterior y derogada Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo de Andalucía, regulaba este tipo de establecimientos turísticos, la actual las dejó fuera de su ámbito, por lo que el régimen jurídico de este tipo de viviendas debió acogerse a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que como es sabido, regulaba con carácter general todo tipo de alquileres, fueran turísticos o no.

Ya advirtió en su día el Pleno de este Consejo, en su sesión de 16 de mayo de 2011, con motivo de la emisión de su Dictamen 5/2011 sobre la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, que esa decisión constituía un grave error, pues abandonaba la disciplina de esos inmuebles y de los servicios turísticos que se prestaban en los mismos a una ley, la de Arrendamientos Urbanos, no pensada para resolver esa problemática específica.



Consejo Económico y Social

En concreto, este Consejo decía en su Dictamen lo siguiente:

“También considera este Consejo que debería repensarse la supresión de las llamadas viviendas turísticas vacacionales y las viviendas turísticas de alojamiento rural, aunque para las segundas se ha previsto su conversión en casas rurales. Se considera que la invocación a la desaparición de las motivaciones que originaron su implantación, no es argumento suficiente. En la actualidad, el ingente parque de viviendas desocupadas, construidas para segunda residencia, que están sin vender, pueden generar una incorporación masiva al mercado del alquiler por tiempo reducido, en términos de habitualidad. Si se deja esta actividad a la autonomía de la libertad privada de contratación, sin ningún control, estaremos propiciando una competencia relevante al sector turístico y abriendo la puerta a la economía informal”.

Como puede leerse, ya denunciábamos entonces que esa desregulación propiciaba el desorden en la actividad, el descontrol para perjuicio de las personas usuarias y del propio sector, la competencia desleal y la economía informal o sumergida.

Ahora la realidad ha venido a darnos la razón. Como reconoce la parte expositiva del proyecto, la última modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos llevada a cabo por la Ley 4/2013, de 4 junio, también ha 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, derivado de su normativa sectorial”.

Como se reconoce en esas leyes, así como en el llamado Plan Integral de Turismo 2012-2015, en los últimos años se ha producido un notable incremento del uso del alojamiento privado en el turismo, y eso es lo que justifica ahora su regulación jurídica. Sin embargo, como advertíamos en su día, esa situación ya era una realidad en el año 2011 y se preveía también su progresión, como de hecho así ha sucedido. No ha sido una circunstancia reciente y sobrevenida, sino que en el año 2011 ya se constataba con particular intensidad en las zonas de mayor afluencia turística de Andalucía.

Por todo ello, este Consejo considera muy positivo y muy oportuno que aunque tarde, se acometa la regulación de las viviendas de uso turístico, por lo que



Consejo Económico y Social

nuestro primer juicio sobre el proyecto de decreto ha de ser necesariamente favorable.

Sin embargo, de la lectura de la parte expositiva se aprecia también que una parte sustancial de la misma se dedica a explicar las modificaciones que se introducen en el régimen de los “apartamentos turísticos”, que como se indica expresamente, “no deben confundirse con las viviendas de uso turístico”. Seguidamente, en el texto del proyecto se contienen dos extensas disposiciones finales que se dedican a modificar el régimen de los apartamentos turísticos, regulados ahora en el Decreto 194/2010, de 20 de abril.

Este Consejo quiere señalar que no comparte en absoluto la técnica utilizada de aprovechar este decreto sobre la viviendas de uso turístico para modificar también una figura con la que guarda tanta similitud pero con la que presenta diferencias apreciables, como es la de los apartamentos turísticos; y ello sin advertirlo siquiera ni dejarlo dicho en el propio título de la norma.

Se crea así una gran dosis de inseguridad jurídica en el momento primero de la localización de la normativa aplicable, ya que el título del decreto indica que su contenido es solo la regulación de las viviendas de uso turístico y no la de los apartamentos turísticos.

Por tanto, si se mantienen las actuales disposiciones finales, debería modificarse el título del decreto y denominarlo “Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico y se modifica el régimen de los apartamentos turísticos”. De esta manera, los operadores turísticos y la ciudadanía en general verían facilitada su tarea del conocimiento del derecho aplicable.

Igualmente y en aras de una mayor claridad en la norma, deberían hacerse explícitas en la propia parte expositiva las diferencias entre las viviendas de uso turístico y los apartamentos turísticos, facilitando así la mejor comprensión del texto normativo.

En coherencia con su finalidad, el proyecto se propone realizar un triple objetivo con respecto al régimen de estas viviendas:

1. Establecer un conjunto de garantías mínimas para las personas usuarias de estos alojamientos y de los servicios turísticos que comportan.



Consejo Económico y Social

2. Instituir un censo de viviendas de uso turístico en Andalucía para eliminar su clandestinidad y la competencia desleal en el sector.

3. Velar por el cumplimiento de unos requisitos mínimos respecto de la calidad de las infraestructuras y de los servicios que se ofertan.

En este sentido, el juicio de este Consejo es positivo puesto que tales finalidades constituyen en sí mismas las razones que justifican la existencia de la propia normativa: la ordenación de una parte del sector turístico. Se trata de una manifestación secular del uso de la vivienda que en los últimos tiempos se ha incrementado de manera exponencial, constituyendo ya una manera de comportarse el sector turístico; por ello, toda esa actividad reclamaba la exigencia de las debidas garantías para todos los agentes que intervienen en la misma.

En este sentido, se valora positivamente la inscripción de estas viviendas de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía y su sometimiento al régimen normativo de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre; en particular, la norma resulta muy oportuna en lo que se refiere a los derechos y obligaciones de los agentes que intervienen en la actividad, sus distintas responsabilidades y el régimen de control y de sanciones.

El proyecto de decreto pone especial acento en las garantías de las personas consumidoras y usuarias, lo que es altamente positivo; sin embargo apenas regula las funciones, requisitos y responsabilidades en el ámbito de la comercialización y la oferta en los cada vez más frecuentes portales de internet de muy variadas características, como pueden ser incluso los portales de consumo colaborativo y otras plataformas. Por ello, ante el papel activo de estas plataformas y portales, prestando determinadas asistencias y recibiendo contraprestaciones, haciendo por tanto evidente su involucración en el negocio turístico, se hace necesario regular la responsabilidad de estos operadores e intermediarios en el ámbito andaluz.

También se valora positivamente el hecho de que se recojan, para su regulación, las dos modalidades del uso turístico de la vivienda: la que se cede en su totalidad y la que se cede por habitaciones, cerrando así el círculo de los servicios turísticos de alojamiento que estaban fuera del control administrativo a todos los efectos.



## Consejo Económico y Social

Por otra parte, se debe tener en cuenta que el Decreto 80/2010, de 30 de marzo, de simplificación de trámites administrativos y de modificación de diversos Decretos para su adaptación al Decreto-ley 3/2009, de 22 de diciembre, por el que se modifican diversas leyes para la trasposición en Andalucía de la Directiva relativa a los servicios en el mercado interior, y la propia Directiva 2006/123/CE del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, no prohíben la repercusión de determinados gastos de anulación de las reservas en las personas consumidoras y usuarias ni en las titulares de establecimientos de alojamiento. En este sentido, la norma propuesta establece unos términos prudentes, dada la naturaleza y la dimensión de las infraestructuras de que se trata, así como los canales de comercialización.

Al emitir este Dictamen, el Consejo tiene presente que uno de los principales objetivos del Decreto es incorporar a la economía formal y regulada a este sector de los servicios turísticos, que hasta ahora opera en gran parte en el ámbito de la economía sumergida. Por ello, se hacía necesario arbitrar una ordenación de dicha oferta turística, establecer unas claras reglas de juego, de forma equilibrada y previniendo el origen de situaciones de ventajas competitivas y desigualdades injustificadas, de manera que se estimule, fomente y facilite la incorporación de dicha oferta al mercado turístico reglado. En este sentido, el proyecto de decreto nos parece acertado y prudente.

Por último, este Consejo quiere hacer dos órdenes de consideraciones.

La primera es relativa al contenido de la normativa que últimamente se remite a este Órgano. Entendemos que no pocas veces la materia regulada se extiende a cuestiones muy puntuales y pormenorizadas, de orden menor, que no tienen demasiada trascendencia real y, por tanto, carecen de la vocación de estabilidad y permanencia propia de las leyes, como sucede con algunas de las cuestiones que se regulan en el presente proyecto de decreto.

Por lo tanto, recomendamos que se distinga entre aquellas materias que por su naturaleza y carácter regulan situaciones con vocación de estabilidad y son propias de las leyes o, en su caso, de los decretos, y aquellas otras, más puntuales y de las que se predica menor estabilidad, que son más propias de órdenes y disposiciones de menor rango. Todo ello porque la reforma de las leyes y decretos implican un complejo y dilatado proceso de tramitación normativa en el que deben intervenir numerosos órganos, instituciones, colectivos y la propia ciudadanía,



Consejo Económico y Social

constituyendo un esfuerzo desmedido y desproporcionado en comparación con el resultado.

Así sucede, por ejemplo, en el artículo seis en el que se dispone la obligación de mantener una temperatura mínima de 19º centígrados en habitaciones y salones, por lo que se propone su supresión.

La segunda es relativa a la regulación y ordenación del turismo en Andalucía que, como es sabido, constituye uno de nuestros principales sectores productivos. La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, tiene por objeto, como dice su propia Exposición de motivos, “consolidar un marco jurídico general y homogéneo del que emane toda la producción normativa en materia de turismo de nuestra Comunidad Autónoma”. Siendo esto así, convendría que, en aras de la seguridad jurídica y en garantía de los derechos de todos, la normativa reguladora de este sector tan trascendente para nuestra vida económica y social, se contuviera, a ser posible, en una normativa unitaria y no dispersa por todo el ordenamiento jurídico.

En consecuencia, este Consejo recomienda que se estudie la aprobación de un texto refundido de las distintas normas relativas al turismo, con un reglamento que la complemente, facilitando así la tarea de localización y comprensión de la norma y, por tanto, el conocimiento de los derechos y obligaciones de todas las personas relacionadas con el turismo en nuestra Comunidad Autónoma.



#### IV. Observaciones al articulado

En consonancia con lo referido en el apartado de observaciones generales, se propone la modificación del título de la norma para que este sea: *“Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico **y se modifica el régimen de los apartamentos turísticos**”*.

Aunque se refiere a la parte expositiva del proyecto de decreto, en el último párrafo de la misma se alude al “Consejero de Turismo y Comercio”, debe decir: *“... a propuesta **de la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo**”*, todo ello, sin perjuicio de la fórmula promulgatoria que sea de aplicación.

##### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Al ser la primera vez que se cita esta disposición en el texto del decreto, al margen de la parte expositiva, consideramos que debe citarse con su nombre completo: *“...de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, **del Turismo de Andalucía**”*.

##### Artículo 2. Régimen jurídico

###### Apartado 2

La necesidad de que las viviendas de uso turístico cumplan los estatutos de la comunidad de propietarios de los inmuebles en que se ubican, no supone que deban contar con la autorización de las mismas para ejercer la actividad, más allá de lo dispuesto, en su caso, en estos estatutos. Por ello, proponemos añadir en este apartado lo siguiente: *“...**sin que ello exija contar con la autorización de la misma, mas allá de lo dispuesto en los estatutos**”*.

##### Artículo 3. Definición

Este artículo contiene la definición de la vivienda de uso turístico y las presunciones de habitualidad y finalidad turística, pero no clarifica qué debe entenderse por tales. Se propone que se defina el significado de ambas.



## Consejo Económico y Social

La “habitualidad” debe aludir a la forma constante y permanente de desarrollar la actividad, mientras que la “finalidad turística” debe referirse a la finalidad de prestar el servicio como “turístico”, a tenor de lo establecido en el artículo 2, letra c) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

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

En relación con la responsabilidad ante la Administración y las personas usuarias de los servicios turísticos, entendemos que en los supuestos en que la persona propietaria no sea la explotadora de la vivienda, no debe por ello quedar exenta de responsabilidad sino que, además de la responsabilidad principal de la persona explotadora, debe mantener una responsabilidad subsidiaria.

Por lo tanto, debe añadirse al precepto:

***“En tal caso, la persona propietaria será responsable subsidiaria frente a la Administración y a las personas usuarias”.***

Por otra parte, debe plantearse también la necesidad de regular la responsabilidad de los intermediarios turísticos, si es que son distintos a los ya incluidos en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

### **Artículo 6. Requisitos y servicios mínimos comunes**

#### **Apartado 4**

En coherencia con lo expuesto en las observaciones generales se propone la eliminación de parte del contenido de este apartado, que debería quedar como sigue:

***“Refrigeración y calefacción por elementos fijos en las habitaciones y salones”.***

#### **Apartado 7**

Se interesa incorporar una mención expresa al Decreto 72/2008, de 4 de marzo, por el que se regulan las Hojas de Quejas y Reclamaciones de las personas



## Consejo Económico y Social

consumidoras y usuarias en Andalucía y las actuaciones administrativas relacionadas con ellas. Se propone añadir lo siguiente:

***“... debiéndose dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 72/2008, de 4 de marzo, por el que se regulan las Hojas de Quejas y Reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en Andalucía y las actuaciones administrativas relacionadas con ellas y demás disposiciones complementarias, por las que se regulan estos medios de reclamación y queja”.***

### **Apartado 10**

Se propone añadir a esta disposición la posibilidad de realizar consultas mediante el teléfono de incidencias, por lo que se trataría de añadir al precepto: *“... resolver de forma inmediata cualquier **consulta** o incidencia...”*.

### **Artículo 9. Precio y reserva**

#### **Apartados 1 y 2**

De una primera lectura de los artículos 2.6, 9.1 y 9.2, parece advertirse una contradicción respecto a la contratación mínima en las viviendas de uso turístico. En efecto, el artículo 2.6 determina que no podrán contratarse los servicios turísticos de alojamiento en estas viviendas, *“por un periodo inferior a dos días”*.

Sin embargo, el artículo 9.1 dedicado a regular el precio y el régimen de reservas, establece que *“el precio ofertado será por noche de estancia”*, y el 9.2 faculta a exigir el adelanto de la totalidad del precio *“cuando no supere una noche de estancia”*.

El problema viene suscitado por las referencias a “días de contratación” y “noches de estancia” como si fueran términos sinónimos.

Todo este galimatías, que únicamente contribuye a la oscuridad e incompreensión del texto de la norma, se solucionaría si se unifican los términos.



#### **Apartado 4**

Con referencia a la justificación de pago y a la información que debe acompañarse al respecto, consideramos que la información sobre las penalizaciones sobre las reservas y los pagos anticipados debe publicitarse con carácter previo a la contratación, por cualquier medio, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

#### **Artículo 10. Inscripción**

En relación con la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, se deberá establecer un plazo en el que la Administración proceda a formalizar la de quienes presenten la declaración responsable a tal fin. La inexistencia de un plazo genera inseguridad jurídica y puede dar lugar a la indefensión de quienes soliciten.

Siendo la inscripción en el Registro constitutiva y habilitante para desarrollar la actividad, se debería establecer un plazo perentorio para que la Administración proceda a la misma y en caso de dilación, incurrir en responsabilidad.

#### **Artículo 12. Viviendas turísticas clandestinas**

Aunque no se trata de una discordancia del texto, en este artículo dedicado a las “Viviendas turísticas clandestinas”, para mayor claridad debería decir: *“Se consideraran clandestinas aquellas viviendas, **completas o por habitaciones, donde se preste...**”*.

#### **Disposición final segunda. Reclasificación de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos al grupo conjunto**

Se propone que se aclare el sentido de la norma de manera coherente con lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, en relación con las circunstancias y requisitos en los que debe producirse la reclasificación de los apartamentos turísticos.

Asimismo, se propone añadir a la redacción del segundo párrafo de esta Disposición, la referencia a lo establecido en la Ley de Turismo de Andalucía, debiendo quedar como sigue: *“... ordenándose, en su caso, su clausura **de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.5, de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre**”*.



Consejo Económico y Social

## V. Conclusiones

En consecuencia, el Consejo Económico y Social de Andalucía considera que corresponde al Consejo de Gobierno atender las observaciones presentadas en este Dictamen, así como, en la medida que lo considere razonable, incorporarlas al Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

Sevilla, 22 de diciembre de 2014

LA SECRETARIA GENERAL DEL CES  
DE ANDALUCÍA

VºBº

EL PRESIDENTE DEL CES DE  
ANDALUCÍA

Edo. Angel J. Gallego Morales



Edo. Alicia de la Peña Aguilar



**INFORME N 11/2015, SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS  
CON FINES TURÍSTICOS Y DE MODIFICACIÓN DE DIVERSOS DECRETOS EN  
MATERIA DE TURISMO**

**CONSEJO:**

D<sup>a</sup>. Isabel Muñoz Durán, Presidenta.

D. , Vocal Primero.

D. , Vocal Segundo.

El Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía, en su sesión de fecha 16 de diciembre de 2015, con la composición expresada y siendo ponente D. Luis Palma Martos, en relación con el asunto señalado en el encabezamiento, aprueba el siguiente informe:

**I. ANTECEDENTES**

1. Con fecha 11 de diciembre 2015, se recibe en el Registro General de la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía oficio de la Viceconsejería de la Consejería de Turismo y Deporte, por el que se solicita la emisión del informe preceptivo de competencia, previsto en el artículo 3, letra i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía, en relación al Proyecto de Decreto de las viviendas con fines turísticos y de modificación de diversos decretos en materia de turismo, cuyo texto se remite. Al mismo, se adjunta una Memoria Justificativa de los cambios realizados en dicho proyecto normativo.

No obstante, dicho oficio y documentación complementaria fueron adelantados, con fecha 3 de diciembre de 2015, por la mencionada Viceconsejería de Turismo y Deporte, mediante correo electrónico.

2. Con fecha de 15 de diciembre de 2015, por cauce de la Dirección Gerencia, la Secretaría General y el Departamento de Estudios, Análisis de Mercados y Promoción de la Competencia de Andalucía de la ADCA elevaron a este Consejo sendos Informes propuesta.

**II. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

La elaboración del presente Informe se realiza sobre la base de las competencias atribuidas a la ADCA en el artículo 3, letra i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de



Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía. Su emisión corresponde a este Consejo, a propuesta de la Secretaría General, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.3.a) de los Estatutos de la ADCA, aprobados por Decreto 289/2007, de 11 de diciembre. La Resolución de 10 de julio de 2008, del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía, recoge los criterios que determinan los supuestos en los que un proyecto normativo puede incidir en la competencia.

### **III. OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO NORMATIVO**

El proyecto de decreto sometido a informe tiene como principal objeto la ordenación de las viviendas con fines turísticos 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, del Turismo de Andalucía.

Sin embargo, en el texto normativo ahora remitido también se incluye la modificación de otros dos reglamentos, como son el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (figura diferente de las viviendas con fines turísticos), así como el Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, y que no fueron sometidos a informe por el Consejo.

En cuanto a la estructura del proyecto normativo, el mismo consta de cuatro capítulos, desarrollados en doce artículos, una disposición transitoria única, y cinco disposiciones finales, tal y como se describe a continuación:

#### Capítulo I. Disposiciones Generales.

- Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Régimen Jurídico.
- Artículo 3. Definición.
- Artículo 4. Canales de oferta turística.
- Artículo 5. Responsabilidad ante la administración turística y las personas usuarias.
- Artículo 6. Tipos.
- Artículo 7. Requisitos y servicios mínimos comunes.

#### Capítulo II. Régimen del contrato.

- Artículo 8. Formalización del contrato y acceso a la vivienda.
- Artículo 9. Precio y reserva.

#### Capítulo III. Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

- Artículo 10. Inscripción.



#### Capítulo IV. Inspección y régimen sancionador.

##### Artículo 11. Inspección y Régimen sancionador.

##### Artículo 12. Actividad clandestinas.

Disposición transitoria única. Régimen transitorio.

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

Disposición final segunda. Normativa aplicable para establecimientos existentes.

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

Disposición final cuarta. Modificación del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

Disposición final quinta. Habilitación normativa.

Disposición final sexta. Entrada en vigor.

Cabe significar que la parte del contenido regulatorio referida a la de las viviendas con fines turísticos fue analizada por este Consejo en su Informe N 06/2014, sobre el proyecto de las viviendas de uso turístico, de 11 de septiembre de 2014.

Si bien, en la nueva versión remitida se incluyen algunas modificaciones que han de valorarse positivamente, por el esfuerzo del órgano proponente en intentar adaptarse a algunas de las indicaciones efectuadas por el Consejo en el referido informe. Pese ello, se considera que las modificaciones planteadas resultan insuficientes, puesto que el proyecto sigue manteniendo la mayor parte de las restricciones señaladas en el citado Informe N 06/14.

Por último, a través de este proyecto de decreto sobre viviendas de uso turístico, se reforma la normativa sobre apartamentos turísticos, aumentando los requisitos establecidos en este segmento del mercado. En este sentido, sería de interés señalar que el criterio que debe vincular a las administraciones públicas a la hora de establecer requisitos para el ejercicio de una actividad económica debe ser el de garantizar el interés general, dado que una regulación innecesaria o desproporcionada perjudicaría a los consumidores. A este respecto, la respuesta por parte de las autoridades no tiene por qué consistir en más regulación para los nuevos entrantes, sino que podría centrarse en reducir los requisitos para los operadores tradicionales cuando estos requisitos sean innecesarios o desproporcionados.



#### IV. MARCO NORMATIVO

La Constitución Española asigna a las comunidades autónomas como competencia exclusiva la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial, en el reparto de atribuciones establecido en los artículos 148 y 149.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, aprobado por la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo atribuye a esta Comunidad Autónoma, en su artículo 71, la competencia exclusiva en materia de turismo, con el alcance que en dicho precepto legal se establece, y que incluye, en todo caso, la ordenación, la planificación y la promoción del sector turístico. Por su parte, el artículo 37.1.14º establece, como uno de los principios rectores de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma, el fomento del sector turístico, como elemento económico estratégico de Andalucía.

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, aprobada en ejercicio de la competencia exclusiva ostentada sobre la materia, establece el marco general regulador de la oferta turística en nuestra Comunidad Autónoma, mediante el que se pretende alcanzar la mayor calidad de los servicios y actividades turísticas. En ese texto legal no se contempla la figura de las viviendas vacacionales, que sí se había encargado de regular la antigua Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, a la que reemplazó y derogó.

Por este motivo, desde la entrada en vigor de la Ley 13/2011 las viviendas turísticas vacacionales vienen siendo reguladas por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), cuyo objeto general es establecer el régimen jurídico de los arrendamientos de las fincas urbanas, con independencia de su uso como vivienda permanente u otros. Entre esos otros usos diferentes al de vivienda, la LAU tipifica los arrendamientos por temporada, *“sea esta de verano o cualquier otra”*, y los celebrados para ejercer *“una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente”*, cualesquiera sean *“las personas que los celebren”*.

Cabe destacar, finalmente, que la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas introdujo una modificación sustancial en la Ley de Arrendamientos Urbanos, para excluir de su ámbito de aplicación a la cesión temporal y con finalidad lucrativa de viviendas que se comercialicen o promocionen a través de canales de oferta turística, cuando una normativa sectorial las someta a un régimen específico. Es decir, si las comunidades autónomas, en uso de sus competencias turísticas, regulan las viviendas turísticas, estas escaparán al ámbito de aplicación de la Ley estatal de Arrendamientos Urbanos.



## **V. IMPACTO ECONÓMICO Y ANÁLISIS DE MERCADO DEL SECTOR DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS**

### **V.I. IMPACTO ECONÓMICO**

Si bien es cierto que el alquiler de viviendas con fines turísticos (VT) no es en sí un fenómeno nuevo, de hecho tiene una importante tradición, nos encontramos en los últimos años con un auténtico despegue del sector.

Este despegue se basa en el cambio introducido por las plataformas, su facilidad de acceso “on line” y su capacidad de comercialización. De esta forma, esta innovación permite la posibilidad de prestar el servicio de alojamiento por días para su uso turístico, lo cual ha permitido su rápida penetración en el mercado urbano, caracterizado tradicionalmente por un predominio de los viajes de corta duración, y en el vacacional, en el mercado de estancias inferiores a la semana/quincena de las épocas estivales.

La realidad de los datos muestra cómo en España el auge del alquiler de viviendas como alojamiento turístico ha estado protagonizado en estos últimos años fundamentalmente por la demanda extranjera, coincidiendo con la entrada en nuestro país de las principales plataformas P2P. Concretamente, desde el año 2010, un año antes de que entraran a operar con fuerza en España los principales portales on-line especializados en el alquiler turístico, el uso de la vivienda alquilada por parte de los turistas extranjeros se ha incrementado un 59,7%, según Frontur.

Este es un dato muy positivo en términos económicos, pues supone la entrada de un importante flujo de divisas y que contrasta con la evolución del mercado turístico español, muy condicionado en estos años por el contexto de crisis que ha afectado a la baja al volumen de sus viajes reflejándose, según las estadísticas oficiales, en una caída de uso de todas las fórmulas de alojamiento de pago, a favor del uso de las viviendas propias gratuitas o cedidas por familiares o amigos.

Por lo que se refiere a los datos y estudios sobre perfiles, hábitos de comportamiento y motivaciones de los usuarios de la oferta de viviendas respecto al resto de tipologías turísticas se concluye que nos encontramos ante un turista que utiliza diferentes tipos de alojamiento en función de cada viaje y busca el mejor precio. Ello supone una mayor presión competitiva al resto del sector turístico, pero también en cierta medida que se amplíen los perfiles de turistas que no hubieran viajado al destino en el supuesto de que no existiera esta nueva oferta, lo que a su vez supone todo un conjunto de efectos inducidos. Asimismo, se detecta que el crecimiento y diversificación de la oferta turística está generando una mayor demanda, como confirman los datos de entrada de turistas y de ocupación hotelera que refleja la tabla 1.

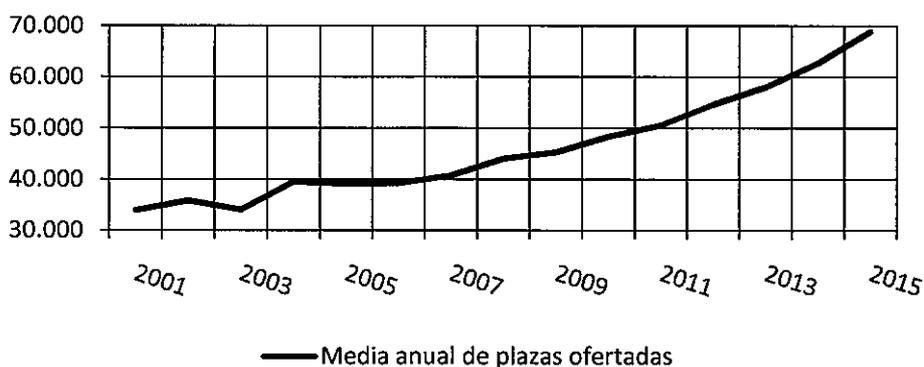
	2010	2014	2010-2014
Nº de Turistas	52.676.973	64.938.945	23,28%
Ocupación Apartamentos Turísticos	8.149.321	9.677.061	18,75%
Ocupación Plazas Hoteleras	81.888.869	87.814.529	7,24%

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Industria, Energía y Turismo

En este sentido, considerando la dinámica en expansión que presenta el sector y su relevancia en términos de peso económico específico, se estima<sup>1</sup> que el volumen de negocio del sector de VT entre junio de 2013 y junio de 2015 a escala nacional alcanzó los 4.300 millones de euros, y su impulso sobre la demanda de servicios complementarios derivados, que representarían el 71% del gasto total<sup>2</sup>.

Por lo que respecta a Andalucía, en la figura 1 se refleja la evolución del número de plazas ofertadas en el periodo 2001-2015, en el que se observa el significativo crecimiento desde 2007. Asimismo, este crecimiento se acelera a partir de 2010, de forma que en Andalucía se ofertaron durante el año 2014 una media de 62.708 plazas<sup>3</sup> distribuidas en 16.000 viviendas, lo cual supone un aumento de más del 29% con respecto a 2010. Por otra parte, si atendemos al Barómetro del Alquiler Vacacional elaborado por HomeAway<sup>4</sup> nos encontramos ante un crecimiento de la demanda en términos interanuales de más del 20%.

**Figura 1. Evolución del número medio de plazas ofertadas en Andalucía (2001-2015)**



Fuente: Elaboración propia con datos INE

Por lo que se refiere al impacto directo en el empleo, el sector no genera un volumen específico importante. No obstante, en la figura 2 se refleja la evolución para el caso de Andalucía del empleo en relación al grado de ocupación en apartamentos

<sup>1</sup> Il Barómetro del alquiler vacacional en España 2015, HomeAway.

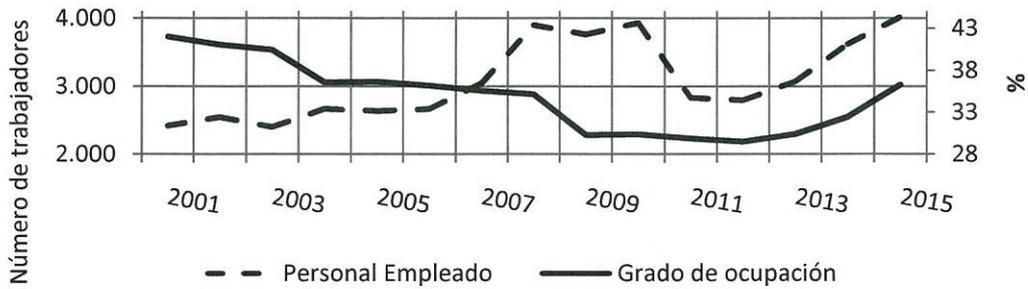
<sup>2</sup> *Ibidem*.

<sup>3</sup> Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos año 2014.

<sup>4</sup> HomeAway es una de las empresas líderes del sector del alquiler vacacional a nivel mundial.

turísticos, en el que se observa una evolución paralela y positiva de este indicador.

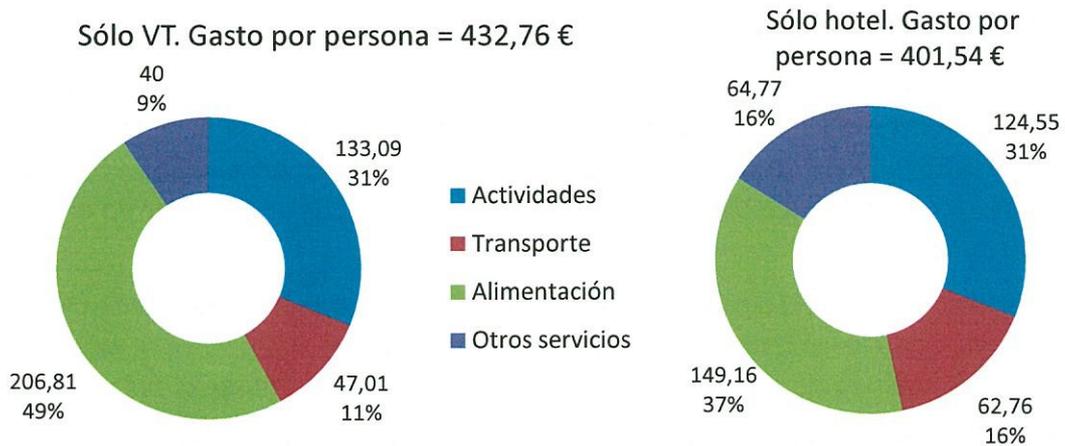
**Figura 2. Evolución del número de personas empleadas y el grado de ocupación en Andalucía (2001-2015)**



Fuente: Elaboración propia con datos INE

Por otra parte, se debe valorar su efecto de arrastre sobre otros sectores. De acuerdo con el informe elaborado por ESADE<sup>5</sup>, el 32% del gasto realizado por los usuarios de VT se concentra en comercios de proximidad, lo cual repercute positivamente en la capacidad de generación de actividad económica y empleo derivado. A este respecto, los informes consultados acreditan que los gastos de estancia tanto por persona como los de todos los usuarios incluidos dentro de la contratación del alojamiento son claramente mayores en VT frente a los hoteles, lo que implica un gran potencial de arrastre de la economía de la zona en la que se localizan las VT.

**Figura 3. Composición del gasto de estancia por persona**



Fuente: Elaboración propia con datos HomeAway

En términos agregados, la figura 3 refleja como el gasto de estancia realizado por los usuarios de VT es un 7,8% superior al de los establecimientos tradicionales, esta diferencia se debe principalmente a la contratación del alojamiento hotelero dentro de paquetes turísticos, lo cual representa entre un 23% y un 25% de los usuarios. A nivel

<sup>5</sup> Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España, Junio 2015.



de composición del gasto se observan que las diferencias más significativas se producen en materia de alimentación<sup>6</sup>, transporte y otros servicios<sup>7</sup>.

En relación al **impacto sobre los operadores económicos**, nos encontramos ante un sector en el que se ha producido un crecimiento más que notable en Andalucía desde 2007 en relación al sector tradicional. En este crecimiento diferencial inciden especialmente la diferencia de costes regulatorios que le afectan en relación a los operadores turísticos tradicionales.

Ante esta situación, no se considera adecuado aplicar al sector emergente de VT todas las restricciones y cargas regulatorias preexistentes. Por el contrario, el objetivo debe ser mejorar la calidad de la regulación en vigor, esto es implantar un proceso continuo de cambio en la cultura de la Administración, de modo que en el ámbito regulatorio se tenga en cuenta el peso que las cargas administrativas suponen para las empresas, valorándose su necesidad y proporcionalidad y la mínima distorsión para la competencia.

En consecuencia, se trataría de reducir el coste regulatorio para el sector tradicional, así como posibilitar todo tipo de adaptaciones regulatorias en relación a mejorar su oferta; los órganos de participación institucional pueden ser el mecanismo adecuado para canalizar estas adaptaciones.

En definitiva, todos estos elementos nos permiten valorar de forma muy positiva el papel que desempeña el alquiler de viviendas con fines turísticos como elemento de desarrollo en el ámbito local y también la necesidad de dotar al sector de una regulación eficiente y favorecedora de la competencia.

## V.II. ANÁLISIS DE MERCADO

En el contexto descrito, la penetración de las plataformas tecnológicas P2P ha inducido y facilitado la promoción de los servicios de alojamiento turístico de alquiler de viviendas en el mercado turístico de cortas estancias, transformando en operadores económicos a los propietarios del parque de viviendas residenciales, que deciden poner en el mercado sus viviendas.

En este sentido, el proyecto de decreto de las viviendas con fines turísticos plantea en su artículo 1 una delimitación del mercado atendiendo principalmente a dos criterios: duración del contrato de alquiler y volumen de plazas o viviendas ofertadas.

Respecto de la duración contratada establece el margen en contratos que no superen los dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria; considerando aquellos de duración más prolongada no afectos a actividades turísticas sino como servicios de arrendamiento de viviendas. Esta delimitación parece oportuna

<sup>6</sup> En el conjunto de alimentación se incluyen tanto gastos en restauración como compra de productos de consumo cotidiano para su consumo en el alojamiento.

<sup>7</sup> En el conjunto de otros servicios se recogen la compra de productos no contenidos en el conjunto alimentación, servicios de naturaleza personal y servicios por contingencias extraordinarias.



en términos de una regulación eficiente, en la medida en que nos encontramos ante dos mercados claramente diferenciados:

- a) Por una parte, el servicio de hospedaje turístico, al que se le aplica el presente proyecto de Decreto y, que por tanto, al ofrecer sus viviendas en dicho mercado, deben ser considerados operadores económicos, a todos los efectos.
- b) Por otra parte, estaría el mercado de alquiler "clásico" de viviendas que se encontraría regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En relación a la caracterización de los operadores que concurren al mercado el proyecto de decreto, los segmenta sobre la base del volumen de viviendas que ofertan. De esta forma, nos encontraríamos ante:

- a) Micro-operadores, cuando el oferente de servicios de alquiler turístico presta el servicio de alquiler habitacional o de una o dos viviendas a los que se les aplica una menor carga regulatoria.
- b) Operadores turísticos "profesionales", cuando ponen en el mercado tres o más viviendas. A este tipo de operadores, el proyecto de decreto los encuadra en el régimen previsto para los apartamentos turísticos no contiguos.

Esta delimitación, se entiende ajustada a una regulación eficiente y favorecedora de la competencia y, por tanto, en este aspecto el proyecto de decreto permitiría atender a los elementos característicos de los distintos operadores del sector.

## **VI. ANÁLISIS DE COMPETENCIA, UNIDAD DE MERCADO Y MEJORA DE LA REGULACIÓN**

### **VI.I. OBSERVACIONES GENERALES**

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC) considera que la actividad de alquiler de viviendas por los particulares se encuadra dentro del fenómeno de la 'economía colaborativa'. En tal sentido, en su Informe IPN/CNMC/007/15, sobre el proyecto de decreto del gobierno de Aragón por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, ha establecido que: *"la actividad de alquiler de viviendas por particulares con fines turísticos no es un fenómeno novedoso aunque resulta destacable la tendencia creciente de su utilización frente a los canales de oferta turística tradicionales. Esta actividad constituye una modalidad de alojamiento susceptible de ser enmarcada en la denominada economía colaborativa, donde los particulares intercambian bienes y servicios que permanecen ociosos o potencialmente infrautilizados a cambio de una contraprestación. Se trata así de una forma de obtener un valor monetario a partir de unos bienes, en este caso viviendas, susceptibles de una mayor utilización y rendimiento"*.



También debe saberse que la autoridad nacional de competencia está llevando a cabo un estudio, aún en fase de ejecución, sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, donde analizará precisamente el sector económico de alojamientos turísticos, junto al de transporte de viajeros por carretera. En el marco de dicho estudio, lanzó una consulta pública, integrada por diversos documentos, entre los que nos interesa destacar el nº 1, dedicado a abordar los objetivos públicos que persigue la regulación<sup>8</sup>.

En dicho documento, la CNMC sienta las bases teóricas sobre cuándo debe entenderse justificada la intervención pública mediante la regulación de las actividades económicas. A tal efecto, se indica que la actuación regulatoria cobra sentido cuando el mercado se revela incapaz de asignar los recursos con eficiencia. Ese desequilibrio puede atribuirse a fallos del mercado, categorizables según la CNMC en tres tipos, según obedezcan a la presencia de estructuras de mercado no competitivas, efectos externos no recogidos por el mecanismo de precios del mercado y problemas de información.

En relación con la necesidad de regulación, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia recuerda que muchos de los fallos de mercado, especialmente los problemas de información, se pueden resolver o paliar sin recurrir a acciones regulatorias. Es decir, mediante mecanismos existentes en el propio mercado tales como las compras repetidas, la divulgación de información entre consumidores, las garantías y la certificación de calidad por parte de los oferentes, o la correcta publicidad de los productos y servicios. La eficacia y disponibilidad de estos mecanismos no regulatorios es mucho mayor hoy en día, dadas las herramientas que las tecnologías de la información, e Internet en particular, ponen a disposición de los consumidores.

Para que una regulación se pueda considerar como adecuada, no solo debe ser necesaria, sino que debe ser proporcionada. Es decir, tratarse del instrumento más adecuado para la consecución del objetivo que se persigue, porque no existan otras medidas menos restrictivas y distorsionadoras de la competencia capaces de obtener el mismo resultado.

En el análisis de los costes y beneficios que puede generar una regulación, es importante tener en cuenta el coste asociado a una estructura de mercado no competitiva creada por tal regulación.

Diversas autoridades regulatorias han analizado distintos proyectos normativos sobre la materia. Este mismo Consejo analizó una anterior versión del Proyecto de Decreto de Viviendas de Uso Turístico.

---

<sup>8</sup> En este sentido, pueden examinarse los documentos de la consulta pública abierta por la CNMC con ocasión de su estudio en fase de elaboración sobre la llamada economía colaborativa, disponibles en el siguiente enlace:

<http://www.cnmc.es/eses/promoci%C3%B3n/informesyestudiossectoriales/estudiodeeconom%C3%ADacolaborativa.aspx>.



En síntesis, el Consejo en su Informe N 06/2014, emitido con fecha 11 de septiembre de 2014, evidenció:

- El establecimiento de requisitos previos de acceso al mercado, en forma de declaración responsable y registro, que operaban en la práctica como un régimen autorizatorio, sin acreditarse la necesidad y proporcionalidad de tal régimen de intervención administrativa.
- La imposición a las viviendas turísticas de unas exigencias que, además de dificultar la libre y efectiva competencia de los operadores en el mercado, podían motivar la expulsión de quienes no puedan cumplirlas.

Al evaluar las consecuencias de dicha regulación, el Consejo advirtió de la reducción del número de competidores en el mercado, la disminución de la oferta, el encarecimiento los precios y la posibilidad de excluir del acceso a las viviendas vacacionales a determinados segmentos de consumidores con menor poder adquisitivo. Además, alertó de su posible impacto negativo sobre otros sectores económicos, como la hostelería, el comercio, la intermediación inmobiliaria, los canales de publicidad o la industria del ocio.

Para evitar tales efectos, este Consejo recomendó al órgano proponente reexaminar el texto del proyecto normativo y estudiar alternativas menos restrictivas y menos distorsionadoras. Entre ellas, la posibilidad de optar por una regulación basada en orientaciones y códigos de conducta empresarial, fijación de estándares y normas de calidad u otras preservadoras del interés general y del equilibrio entre los distintos actores.

En este orden de consideraciones, debe ponerse de manifiesto que la CNMC ha emprendido acciones impugnatorias ante la jurisdicción contencioso-administrativa contra diversas normas autonómicas en materia de viviendas turísticas, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 5.4 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, y en cuya virtud, dicho organismo se encuentra legitimado para recurrir los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho administrativo y las disposiciones de rango inferior a la ley de los que se deriven obstáculos al mantenimiento de una competencia efectiva en los mercados.

Este es el caso, por ejemplo, del requerimiento previo efectuado al Gobierno de Canarias para que anulara algunos de los preceptos del Reglamento de las viviendas vacacionales de Canarias<sup>9</sup>, en evitación de la interposición de un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al considerar que los mismos suponían graves obstáculos al desarrollo de una competencia efectiva en el mercado. Entre dichos obstáculos, se encontraban los siguientes:

---

<sup>9</sup> Vid. el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 28 de mayo de 2015.

- La exigencia innecesaria de habitualidad en la actividad al arrendador y finalidad vacacional al arrendatario.
- El establecimiento de un exhaustivo catálogo de requisitos en cuanto a las dimensiones y equipamiento de las viviendas, que constituyen una carga innecesaria para los operadores, que incrementa los costes y que limita su libertad de autorganización.
- La sujeción del acceso a la actividad a un régimen de declaración responsable con características más propias de los regímenes de autorización administrativa, sin que se justifique en términos de necesidad y proporcionalidad la intensidad de la intervención administrativa.

A juicio de la CNMC, además, todas estas medidas elevan injustificadamente los costes de entrada en el mercado y desalientan a algunos operadores que ya estaban participando en él con nuevos modelos de prestación de servicio y a otros potenciales oferentes.

La autoridad nacional de competencia también llega a la conclusión de que la regulación canaria reducía el número de competidores y los incentivos a que haya precios más eficientes y competitivos para los usuarios.

La notificación del referido requerimiento previo motivó la aprobación de una proposición no de ley por el Parlamento de Canarias el 23 de septiembre de 2015, para instar al Gobierno regional a paralizar la aplicación del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias<sup>10</sup>.

Motivos parecidos esgrimió la CNMC en el citado informe IPN/CNMC/007/15, sobre el proyecto de decreto llamado a regular las viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En su informe, la CNMC señalaba que el régimen de declaración responsable, tal cual está configurado en dicho proyecto normativo, no deja de ser un régimen de autorización. Tratándose de un régimen excepcional, considera que para su adopción deben concurrir las condiciones suficientemente motivadas de no discriminación, necesidad y proporcionalidad. Sin embargo, y según la autoridad de competencia, no constaba en el proyecto normativo de Aragón ni la justificación de tal medida ni el objetivo de interés general que pretendía satisfacer.

---

<sup>10</sup> Se trata de la Proposición no de ley con referencia 9L/PNL-0005, formulada por los grupos parlamentarios nacionalista canario (CC-PNC) y socialista canario, sobre paralización de la aplicación del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias. Esta iniciativa quedó aprobada con 39 votos a favor, ninguno en contra y 19 abstenciones, y la misma se encuentra disponible en el siguiente enlace: <http://www.parcn.es/pub/ds.py/2015/9/6/>



La CNMC también entendió injustificadas otras exigencias relacionadas con la capacidad máxima del alojamiento, la habitabilidad, la seguridad, o la atención de consultas y llega a la conclusión de que este tipo de requisitos puede suponer una restricción de la oferta, como también una carga desproporcionada para los oferentes actuales.

La Comisión menciona los beneficios que conlleva la actividad de alquiler de viviendas por los particulares, dentro del concepto de la llamada 'economía colaborativa':

*“La oferta de alquiler de viviendas de uso turístico conlleva, con carácter general, importantes beneficios desde el punto de vista de la promoción de la competencia y la regulación económica eficiente toda vez que: i) supone una mayor oferta para el consumidor; ii) constituye una asignación más eficiente de los recursos infrautilizados; iii) genera externalidades positivas —como las medioambientales— al crear un modelo de consumo basado más en el uso y no en la propiedad; iv) reduce los costes de transacción y los problemas de información asimétrica gracias a los sistemas de reputación; v) promueve la innovación; vi) propicia una posible reducción de precios y márgenes; vii) produce efectos favorables para la competencia entre los operadores tradicionales incumbentes a los que se les obliga a innovar y a reducir sus márgenes y precios”.*

Tras subrayar que una regulación innecesaria o desproporcionada puede perjudicar a los consumidores y al interés, la autoridad de competencia indica que:

- a) La ausencia de regulación podría ser, en algunos casos, la solución óptima.
- b) Si se diera una respuesta regulatoria, se debe primar el interés general, no el interés de un grupo de operadores económicos.
- c) Solo habría que considerar una respuesta regulatoria proporcionada si existen fallos de mercado (como la presencia de externalidades, información asimétrica u otros); si el mercado por sí mismo no puede alcanzar objetivos de interés público; o existe tratamiento asimétrico respecto a operadores sujetos a obligaciones de servicio público.
- d) La respuesta por parte de las autoridades no tiene por qué consistir en más regulación para los nuevos entrantes, sino que podría centrarse en reducir los requisitos para los operadores tradicionales cuando estos requisitos sean innecesarios o desproporcionados.

Entre las actuaciones impugnatorias ejercitadas por la CNMC respecto de los alojamientos de alquiler, figura también la interposición de un recurso contencioso-administrativo contra el Decreto 79/2004, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid. Ello, al considerar que el hecho de que las viviendas de uso turístico no puedan contratarse por un período inferior a cinco días ocasiona un obstáculo grave para la competencia efectiva, además de perjuicios a los consumidores.



Según la autoridad estatal de competencia, dicha previsión no se justificaría en términos de necesidad y proporcionalidad y restringe la capacidad de elección del consumidor (~~eliminando del mercado a cierto tipo de operadores que no superen esos requisitos mínimos~~) o bien eleva los costes de los operadores, lo que se verá reflejado en el precio que los consumidores deberán pagar por el alojamiento. En definitiva, la CNMC llega a la conclusión de que la medida no está justificada en términos de necesidad y proporcionalidad y producirá una restricción grave para la competencia en este mercado, además de perjuicios a los consumidores; por todo lo cual, debe ser eliminada.

En consonancia con las argumentaciones anteriormente expuestas, se encuentran las consideraciones efectuadas por la Autoridad Catalana de la Competencia (ACCO), al analizar el proyecto de decreto de reglamento de turismo de Catalunya. Así, en su informe IR 22/2015, de 9 de septiembre de 2015, subraya que *“las restricciones que se impongan a la libre prestación de servicios turísticos deberán ser excepcionales y cumplir los requisitos de necesidad, proporcionalidad y mínima distorsión”*.

Con respecto a las nuevas tipologías de oferta de alojamiento turístico (aquellas que se desarrollan en viviendas o habitaciones), la ACCO cuestiona que el proyecto de decreto catalán las deba equiparar a la oferta turística tradicional; es decir, que las someta al mismo régimen autorizador en términos de la Directiva de Servicios que al resto de oferta de alojamiento turístico (entendiendo que la obligación de presentar una declaración responsable e inscribirse en un registro constituye un régimen autorizador).

A juicio de la Autoridad Catalana de la Competencia, este tipo de iniciativas de alojamiento turístico supone un beneficio en términos de competencia, dado que implica un incremento de la oferta en el mercado, que repercute favorablemente en la cantidad y la variedad de la oferta así como en sus precios.

En el citado informe, además, se pone de relieve que este tipo de oferta de alojamiento turístico *“permite acceder a experiencias de consumo turístico que la oferta tradicional no cubre o facilita el acceso al turismo, en la medida en que lo puede hacer más accesible a sectores sociales tradicionalmente apartados del mismo”*.

La ACCO subraya que esta oferta de alojamiento requiere una regulación flexible. Es decir, no considera apropiado aplicarle *“los parámetros de la regulación tradicional”*, porque provocará *“necesariamente”* desincentivos a la entrada en el mercado de nuevos tipos de operadores, la protección de los intereses de las empresas incumbentes y un perjuicio a los consumidores y usuarios. Propone, por ello, una desregulación de la normativa sectorial de turismo cuando el ejercicio de esta actividad no pueda considerarse habitual (por no llegar a cierto número de pernoctaciones al año) y por otra parte, para los que ejerzan esta actividad de manera reiterada, una regulación con unos requisitos mínimos y justificados.

La autoridad catalana considera que no es proporcional someter al mismo deber de declaración responsable e inscripción al registro a un establecimiento hotelero que a un particular que quiere alquilar puntualmente una habitación de su vivienda habitual.



## **VI.II. OBSERVACIONES SOBRE EL ARTICULADO**

### **1. Sobre la necesidad de coherencia entre la regulación de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico al objeto de evitar la expulsión de operadores económicos del mercado.**

Como ya se ha señalado en el apartado anterior, el artículo 1.2.d) del proyecto de decreto excluye del ámbito de aplicación del mismo a determinados conjuntos de apartamentos (aquellos formados por tres o más viviendas) a los que les sería de aplicación la normativa de apartamentos turísticos.

En este sentido, por las características específicas de la regulación de apartamentos turísticos, estos deben cumplir unos requisitos determinados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos que, en determinados supuestos, no podrían ser cumplidos por las viviendas a las que se aplicarían estos requisitos al estar ya construidas.

De esta manera, se podría generar un efecto indirecto: expulsar del mercado a este tipo de operadores económicos. Este efecto no tendría justificación alguna en términos de garantizar la libertad de empresa y en relación a las disposiciones de protección del acceso y ejercicio de los operadores económicos establecido en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (en adelante, LGUM).

Por ello, se tendría que añadir una precisión en el artículo 1.2 d) que permita a las viviendas turísticas la aplicación de los requisitos establecidos para los apartamentos turísticos de forma que se evite la exclusión de este tipo de operadores del mercado de los servicios de alojamiento turístico.

Además, no se entiende justificado en términos económicos la regulación de los "apartamentos no contiguos" mediante su determinación a través de una distancia máxima, en este caso 1.000 metros entre la vivienda en sí y la conserjería u oficina de la entidad explotadora. Mediante este supuesto se amplifica la restricción señalada anteriormente, por lo que se sugiere establecer una distancia más proporcionada con el tipo de servicio de alojamiento que se presta.

### **2. Sobre la prohibición de que las viviendas de uso turístico puedan contratarse por menos de 2 días.**

Esta previsión contemplada en el artículo 2.7 del proyecto normativo que nos ocupa supone un obstáculo a la competencia efectiva en los mercados, por cuanto restringe la capacidad de elección del consumidor, eliminando a este tipo de operadores -esto es, el dedicado al alquiler de viviendas con fines turísticos- del mercado, en la medida en que se les impide la prestación de servicios por una duración inferior a dos días, lo que a su vez va a generar un trato discriminatorio en beneficio del resto de operadores turísticos



que operan en el mercado, y que sí podrían ofertar sus servicios sin esta limitación temporal.

Esta medida prohíbe a los operadores de viviendas con fines turísticos la prestación de servicios durante un período de tiempo determinado y supone una grave injerencia en la libertad de empresa, que difícilmente encontraría justificación alguna en términos de necesidad y proporcionalidad, por lo que se debería proceder a su eliminación.

### **3. Sobre los efectos de la declaración responsable y la exigencia de disponer de un código de inscripción en el registro de turismo.**

En relación con lo señalado en el artículo 10.4 del proyecto de Decreto tendría que quedar claro que, con la presentación de la declaración responsable debe poderse iniciar la actividad económica, como ocurre de forma generalizada con la aplicación de este mecanismo de intervención administrativa. En concreto, poder llevar a cabo la publicidad del negocio sin limitación alguna en espera de la emisión de un código. En caso contrario, estaríamos ante una autorización que no tendría cobertura legal y vulneraría la LGUM. Por ello, se debe reformular la redacción del citado artículo de forma que quede claro este aspecto.

Por otro lado, y en cuanto al régimen elegido de intervención basado en una declaración responsable debería quedar suficientemente justificado, de acuerdo con la buena regulación de las actividades económicas (según lo establecido en el artículo 17.2 de la LGUM), las razones imperiosas de interés general que lo justifican y la proporcionalidad del medio de intervención.

### **4. Sobre el catálogo de requisitos y servicios mínimos comunes exigidos a las viviendas con fines turísticos.**

El artículo 6 del proyecto de Decreto contiene un listado de condiciones y servicios mínimos de calidad, equipamiento y mantenimiento de las viviendas que se destinen a fines turísticos que podrían constituir barreras de entrada y obstáculos al inicio y desarrollo de la actividad.

En este sentido, se recomienda que se elimine el término de "mínimo" y se introduzca una nueva redacción del párrafo introductorio del artículo 7, en el que se haga una referencia al derecho a la libre elección del consumidor sin menoscabar las garantías de unos estándares de calidad suficiente.

### **5. Sobre la seguridad jurídica de los operadores económicos.**

Desde la óptica de los principios de mejora de la regulación que buscan la claridad y predictibilidad de la normativa, se quiere efectuar unas consideraciones sobre las disposiciones finales primera y tercera.



Dichas disposiciones contienen, respectivamente, una reforma del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos y del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía que, a nuestro juicio no coadyuvan ni a la seguridad jurídica ni al principio de simplicidad, pues se trata de previsiones que no guardan una relación directa con el objeto del proyecto analizado, consistente en *“la ordenación de las viviendas con fines turísticos 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, del Turismo de Andalucía”*.

Téngase en cuenta que la dispersión normativa puede ser generadora de confusión en los operadores económicos, lo que no hace sino perjudicar a los principios precitados, en cuya virtud las iniciativas normativas deberían fomentar un entorno de certidumbre que favorezca la adopción de las decisiones económicas y ser coherentes con el resto del ordenamiento jurídico-económico, así como contribuir al establecimiento de un marco normativo sencillo, claro y poco disperso, que facilite su conocimiento y comprensión.

En último lugar, también debe señalarse que la disposición final primera, en su apartado octavo, modifica el decreto regulador de los establecimientos de apartamentos turísticos, añadiendo a dicho texto legal una disposición transitoria cuarta, con el siguiente tenor: *“A los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía o que hayan presentado la correspondiente declaración responsable de inicio de la actividad con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto no les será de aplicación el segundo párrafo del artículo 9.3 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, salvo que los mismos incorporen nuevas unidades de alojamiento al establecimiento”*.

El objetivo de las disposiciones transitorias es facilitar el tránsito al régimen jurídico previsto por una nueva regulación, las mismas deben utilizarse con carácter restrictivo y delimitar de forma precisa su aplicación temporal y material. En aras a una mayor claridad y seguridad jurídica, debe clarificarse si el supuesto previsto puede estar suponiendo un trato discriminatorio para los operadores entrantes frente a los ya establecidos. Es decir, si está estableciendo dos niveles de regulación según se trate de operadores ya establecidos o nuevos entrantes y, si tal medida puede provocar una distorsión no justificada en las condiciones de competencia en el mercado que tenga como efecto proteger a los operadores incumbentes en el mercado.

## **6. Sobre el potencial riesgo de creación de reservas de actividad.**

La Disposición final tercera, en su apartado uno, modifica el artículo 18 del citado Decreto en el que se regulan los supuestos de exención del cumplimiento de requisitos en materia de clasificación, introduciendo en el apartado 2 referido a que en todo caso, deberá justificarse la imposibilidad o la grave dificultad técnica del cumplimiento de los



requisitos en materia de clasificación mediante el correspondiente informe de la persona técnica competente, un nuevo párrafo en el que se precisa que el informe al que se hace referencia deberá contener, necesariamente, los datos de la habilitación profesional y legal de la persona técnica que lo firma así como justificación suficientemente motivada, y no basada exclusivamente en criterios económicos, de la imposibilidad o grave dificultad de cumplir los requisitos.

En la regulación actual de este precepto<sup>11</sup>, ha de indicarse que se prevé que la imposibilidad del cumplimiento de requisitos se justifique mediante el correspondiente informe de persona técnica competente o, en su caso, de la acreditación que corresponda al grado de protección emitida por el organismo con competencias en la materia.

Ha de resaltarse, al respecto, que con la nueva regulación del apartado 2 del artículo 18 del proyecto normativo se exige, en cualquier caso, la emisión de un informe firmado por una persona técnica competente donde se justifique la imposibilidad o grave dificultad técnica del cumplimiento de los requisitos en materia de clasificación, a fin de que la Administración turística exima de su cumplimiento a través del establecimiento de otras medidas compensatorias necesarias para ello. Con dicha exigencia, se estaría imponiendo a los operadores un coste económico adicional, en la medida en que se verán obligados en todo caso a la contratación de los servicios de un profesional que les elabore y firme el referido informe.

Junto a lo anterior, ha de añadirse otra cuestión relevante desde la óptica de competencia como es el potencial riesgo del establecimiento de reservas de actividad que se podría originar con la aplicación o interpretación del término "persona técnica competente" por parte la Administración turística. A este respecto, no está de más recordar el posicionamiento crítico de las Autoridades de competencia, y de este Consejo sobre la creación de reservas de actividad en favor de un determinado colectivo o que discriminen a favor de un determinado operador, otorgándole ventajas injustificadas sobre otros colectivos u operadores que se encuentran capacitados para desarrollar esa actividad. Con la adopción de reservas de actividad se provocaría una limitación de la oferta de profesionales habilitados para prestar dichos servicios, y supone una restricción a la competencia entre profesionales.

En este sentido, habrá que tener en cuenta que la actuación administrativa no deberá introducir restricciones competitivas al margen de las estrictamente necesarias por razones de interés general. Es decir, sólo podrán establecerse reservas de actividad por razones de necesidad (por la salvaguarda de un interés general) y proporcionalidad (no existan otros medios alternativos para la consecución de dicho interés general).

---

<sup>11</sup> El artículo 18.2 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre tiene el siguiente tenor literal: "En todo caso, debe justificarse la imposibilidad del cumplimiento de los requisitos mediante el correspondiente informe de persona técnica competente o, en su caso, de la acreditación que corresponda al grado de protección emitida por el organismo con competencias en la materia".



Sobre la base de todo cuanto antecede, visto el informe propuesta de la Secretaría General y del Departamento de Estudios, Análisis de Mercados y Promoción de la Competencia de Andalucía, este Consejo emite el siguiente

## DICTAMEN

**PRIMERO.-** En cuanto al régimen elegido de intervención basado en una declaración responsable deberían quedar suficientemente justificadas, de acuerdo con la buena regulación de las actividades económicas (según lo establecido en el artículo 17.2 de la LGUM), las razones imperiosas de interés general que lo justifican y la proporcionalidad del medio de intervención.

**SEGUNDO.-** Sería necesario revisar la redacción del artículo 1.2 d) del proyecto de Decreto, con el fin de evitar la expulsión del mercado de determinados operadores económicos, con más de tres viviendas. Este efecto no tendría justificación alguna en términos de garantizar la libertad de empresa y en relación a las disposiciones de protección del acceso y ejercicio de los operadores económicos establecido en la LGUM.

**TERCERO.-** En el examen de proporcionalidad, el órgano proponente debe considerar si la aplicación de la norma puede generar una bolsa de viviendas clandestinas, y si debe prevalecer la imposición de requisitos obligatorios sobre la posible expulsión del mercado de distintos operadores que satisfacen distintas expectativas de la demanda.

**CUARTO.-** En cuanto a la prohibición de que las viviendas de uso turístico puedan contratarse por menos de 2 días, dicha medida difícilmente encontraría justificación alguna en términos de necesidad y proporcionalidad, por lo que habría que proceder a su eliminación.

**QUINTO.-** Sobre los efectos de la declaración responsable y la exigencia de disponer de un código de inscripción en el registro de turismo, se debe reformular la redacción del citado artículo de forma que quede claro que con la presentación de la declaración responsable se puede iniciar la actividad.

**SEXTO.-** En relación al catálogo de requisitos y servicios mínimos comunes exigidos a las viviendas con fines turísticos, se recomienda que se elimine el término de "mínimo" y se introduzca una nueva redacción del párrafo introductorio del artículo 7, en el que se haga una referencia al derecho a la libre elección del consumidor sin menoscabar las garantías de unos estándares de calidad suficiente.

**SÉPTIMO.-** Por aplicación del principio de seguridad jurídica, preceptuado en la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía, el órgano proponente debe arbitrar medidas para permitir a los destinatarios que ahora operan en libertad conocer con el suficiente grado de certeza las conductas infractoras y



las sanciones que van asociadas a su comisión y adaptarse al nuevo marco normativo. Ello también, en aplicación de los principios de transparencia y predictibilidad.

**OCTAVO.-** En conexión con los citados principios de seguridad jurídica, simplicidad y predictibilidad normativa, debe igualmente tenerse en cuenta que mediante dos disposiciones se introducen sendas reformas del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos y del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía. Dichas modificaciones normativas no guardan relación directa con el objeto del proyecto analizado y aumentan el grado de dispersión normativa, lo cual puede generar confusión entre los operadores económicos destinatarios. Tales reflexiones se predicen también para el apartado octavo de la disposición final primera, en aras a la creación de un marco normativo sencillo, claro y poco disperso, que facilite su conocimiento y comprensión.

**NOVENO.-** Debe tenerse en cuenta también que en la modificación del artículo 18 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía operada por la Disposición final cuarta, se contempla la presentación de un informe firmado por persona técnica competente, cuando los operadores no puedan cumplir determinados requisitos en materia de clasificación. Tal requisito puede suponer la imposición de una carga económica. Además, la interpretación de tal previsión normativa puede dar lugar a una reserva de actividad a favor de determinados colectivos, que el órgano competente debería evitar.

Es todo cuanto este Consejo tiene que informar.



Isabel Muñoz Durán  
Presidenta



Vocal Primero



Vocal Segundo

**INFORME SSPI00084/15-D PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS Y DE MODIFICACIÓN DE DIVERSOS DECRETOS EN MATERIA DE TURISMO.*****Asunto: Decreto. Viviendas con fines turísticos. Régimen jurídico.***

Remitido por el Excmo. Sr. Viceconsejero de la Consejería de Turismo y Deporte, proyecto de Decreto referenciado para su informe, conforme al artículo 78.a) 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:

**ANTECEDENTES**

**ÚNICO.-** Con fecha 3 de diciembre de 2015 se ha remitido proyecto de Decreto de las viviendas con fines turísticos y de modificación de diversos decretos en materia de turismo.

**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.-** El presente proyecto de Decreto tiene por objeto regular las viviendas con fines turísticos y la modificación de diversos decretos en materia de turismo, adjuntándose el expediente.

Con fecha 3 de noviembre de 2014 fue evacuado el Informe SSPI00081/14, relativo al proyecto de decreto de viviendas de uso turístico, cuyo texto en su mayor parte se mantiene en el presente borrador, por lo que damos por íntegramente reproducidas las consideraciones jurídicas contenidas en dicho informe, a las que nos remitimos, en especial las relativas a la competencia de la Comunidad Autónoma, marco normativo y procedimiento, sin perjuicio de volver a insistir y reiterar ciertos aspectos que no han sido adaptados total o parcialmente al mismo.

En este sentido, se acompaña con el expediente el Informe del Consejo de Defensa de la Competencia, de 16 de diciembre de 2015, y memoria justificativa de los cambios realizados respecto al texto anterior.

**SEGUNDA.-** En cuanto a la estructura, que razonamos correcta, el borrador de Decreto consta de 12 artículos, una disposición transitoria, y cuatro disposiciones finales.

**TERCERA.-** Respecto al procedimiento, sigue sin constar el informe del Consejo Consultivo, el cual tiene carácter preceptivo, al desarrollarse la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, en función de lo dispuesto en su Disposición Final Tercera.

**CUARTA.-** Entrando a analizar el proyecto remitido, se formulan las siguientes observaciones:

6.1.- Más allá de remisión general a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre (artículos 21 a 24), contenida en el Artículo 2.4, sería conveniente contemplar específicamente los derechos y obligaciones



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, o respeto de las normas relativas a las zonas comunes. Y por lo que concierne a los explotadores: no interferir en el libre uso de la vivienda, o cumplir con los requisitos del Artículo 7, entre otras.~~

6.2.- 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.

6.3.- Se introduce en este nuevo borrador un régimen transitorio. Como decíamos en el anterior Informe, 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. Consideramos que la Disposición Transitoria Única debería extender el régimen transitorio a los requisitos del Artículo 7, pues las viviendas objeto de los contratos firmados antes de la entrada en vigor del proyecto, pueden no cumplir esos requerimientos, lo que supondría una carga excesiva para la persona o entidad explotadora y una fuente de resolución de los contratos, no siendo suficiente la *vacatio legis* de tres meses establecida en la Disposición Final Quinta. En todo caso debería contemplarse un plazo para la adaptación a dichos requisitos.

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

6.4.1.- El apartado 2.a) habla de contraprestación "*económica*", y el artículo 9.1 establece que dicha contraprestación se realizará siempre mediante el pago de un "*precio ofertado*". Volvemos a incidir en 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.

6.4.2.- 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.

En el párrafo b) del apartado 2, se indica que las viviendas contratadas por un tiempo superior a dos meses continuados no tendrán la calificación de viviendas con fines turísticos, 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 seguir dando lugar a situaciones fraudulentas con objeto de eludir la aplicación de dicha Ley, por lo que consideramos conveniente añadir que ese periodo se computará dentro de un plazo de tiempo concreto.

Por ejemplo, se plantea el supuesto en el que se contrate la vivienda por el mismo usuario durante dos meses continuados, dejando un espacio de un mes, para volver a contratarla por otros dos meses continuados; o bien esto mismo en periodos más cortos, alternando un mes de contratación de la vivienda con otro que no, y así sucesivamente. En definitiva, debe precisarse aún más a efectos de evitar la aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

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".

6.5.- **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.

6.6.- **Artículo 4.** Dada su importancia actual como operadores en el ámbito de la contratación de este tipo de viviendas con fines turísticos, debería regularse de forma más amplia el régimen de las entidades mediadoras o que organicen servicios turísticos, en especial en sus relaciones con las personas o entidades explotadoras de la vivienda y las personas usuarias.

6.7.- **Artículo 7.** Regula los requisitos y servicios comunes.

6.7.1.- 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.

6.7.2.- 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.

6.7.3.- Se recuerda para el apartado d) que la exigencia de refrigeración por elementos fijos y calefacción, puede ser excesivo en los casos de algunas viviendas, 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.), como así se fija en el apartado b) para la ventilación.

6.7.4.- 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, 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.

6.8.- **Artículo 8.** Como se ha adelantado *ut supra*, debido a la suma 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.

6.9.- **Artículo 9.** Se ha suprimido la obligación de prestar fianza por parte de las personas usuarias. Planteamos se valore la inclusión de la misma, al menos, en contratos que superen cierto número de noches de pernocta, en aras a la protección de la persona o entidad explotadora de la vivienda, así como por analogía con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre. No obstante, existen dudas sobre si es intención del proyecto, que la prestación de la fianza pueda pactarse libremente por las partes, de no ser obligatoria, identificándose como una condición de precio, reserva o anticipo del Artículo 9.2.

En el apartado 2 se sigue indicando 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 3 y 4. 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).

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



**QUINTA.-** En cuanto a las cuestiones de técnica normativa, respecto al **Título** del proyecto, según lo dispuesto en la Directriz 59 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio, de directrices de técnica normativa, "*Si un proyecto de disposición no propiamente modificativo contiene también modificaciones de otra u otras disposiciones, circunstancia que solo se dará de manera excepcional, puede optarse por incluir estas en las disposiciones finales, indicando en el título de la disposición correspondiente que se trata de una modificación, así como el título de las disposiciones modificadas (...)*".

En consecuencia, y dado que la modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, se contiene en la Disposición Final Primera, el Título del borrador debería incluir una alusión expresa a dicha modificación.

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 21 de diciembre de 2015.  
El Letrado de la Junta de Andalucía.

Fdo.: Jaime Vaíllo Hernández





CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

DICTAMEN Nº 31/2016

OBJETO: Proyecto de Decreto de las Viviendas con fines Turísticos y de modificación de diversos artículos del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos.

SOLICITANTE: Consejería de Turismo y Deporte.



**Presidente:**

Cano Bueso, Juan B.

**Consejeras y Consejeros:**

Álvarez Civantos, Begoña  
Balaguer Callejón, María Luisa  
Escuredo Rodríguez, Rafael  
Gutiérrez Melgarejo, Marcos J.  
Gutiérrez Rodríguez, Francisco J.  
Sánchez Galiana, José Antonio

**Secretaria:**

Linares Rojas, María Angustias

El expediente referenciado en el objeto ha sido dictaminado por la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, en sesión celebrada el día 20 de enero de 2016, con asistencia de los miembros que al margen se expresan.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Con fecha 30 de diciembre de 2015 tuvo entrada en este Consejo Consultivo solicitud de dictamen realizada por el Excmo. Sr. Consejero, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.3 y al amparo del artículo 22, párrafo primero, de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 20, párrafo segundo, de la citada Ley, la competencia para la emisión del dictamen solicitado corresponde a la Comisión Permanente y de acuerdo con lo previsto en su artículo 25, párrafo segundo, el plazo para su emisión es de veinte días.

Del expediente remitido se desprenden los siguientes antecedentes fácticos:

1.- A propuesta de la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo de la entonces Consejería de Turismo y Comercio, fechada el 10 de abril de 2014, el Consejero acuerda, con fecha 14 de abril, iniciar el procedimiento de elaboración del Proyecto de Decreto denominado "Decreto de las Viviendas de Uso Turístico", al que se adjunta:

- Primer borrador del Proyecto de norma fechado a 13 de marzo de 2014.

- Solicitud de conformidad a las Consejerías competentes en materia de Vivienda y Administración Local (18 de marzo de 2104).

- Informe de validación de la Secretaría General Técnica de la Consejería (26 de marzo de 2014).

- Segundo borrador del Proyecto de Decreto, fechado a 26 de marzo de 2014.

- Aportaciones formuladas por la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Córdoba (2 de abril de 2014).

- Conformidad a la tramitación del Proyecto de Decreto que formula la Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales (1 de abril de 2014).



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

- Aportaciones formuladas por la Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales (7 de abril de 2014).

- Memoria de evaluación de la competencia (8 de abril de 2014).

- Test de evaluación de la competencia (8 de abril de 2014).

- Memoria justificativa sobre la necesidad de su elaboración y memoria económica, en la que se especifica que dicha norma tiene como resultado un valor económico igual a cero en todos los apartados de los anexos I a IV, referidos en la disposición transitoria segunda del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe de las actuaciones con incidencia económico-financiera (8 de abril de 2014).

- Informe sobre evaluación de impacto de género (8 de abril de 2014).

Dichos documentos son remitidos a la Secretaría General Técnica el 10 de abril de 2014.

2.- El 24 de abril de 2014 la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo formula memoria justificativa complementaria al Proyecto de Decreto.

3.- El 25 de abril de 2014 la Consejería de Fomento y Vivienda muestra su conformidad a la tramitación del Proyecto de Decreto, presentando en igual fecha diversas observaciones al texto propuesto.



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

4.- El 25 de abril de 2014 la Dirección General proponente remite a la Secretaría General Técnica el tercer borrador del Proyecto de Decreto, fechado a 1 de abril de 2014.

La Secretaría General Técnica emite informe al respecto con fecha 29 de abril de 2014.

5.- El 29 de abril de 2014 la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo emite Resolución por la que se establece trámite de audiencia.

6.- Con fecha 9 de mayo de 2014, se remite el texto del Proyecto de Decreto a observaciones de las siguientes entidades y órganos: todas las Consejerías; Federación Andaluza de Municipios y Provincias; Confederación de Empresarios de Andalucía; Unión General de Trabajadores; Comisiones Obreras de Andalucía; Federación Andaluza de Consumidores y Amas de Casa; Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción; Unión de Consumidores y Usuarios de Andalucía; Confederación de Asociaciones Vecinales de Andalucía; Ecologistas en Acción-Andalucía; Confederación de Entidades para la Economía Social de Andalucía; Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía; APCAND; APARTSUR y FEVITUR.

Consta que han formulado observaciones las siguientes entidades y órganos: Federación Española de Asociaciones de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos (12 de mayo de 2014); HomeAway (26 de mayo de 2014); Consumidores en Acción (27 de mayo de 2014); Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (27 de mayo de 2014); Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo (28 de mayo de 2014); APCAND (28 de mayo de 2014); Confederación de Empresarios de



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Andalucía (29 de mayo de 2014); Federación Andaluza de Hoteles y Alojamientos Turísticos (27 de mayo de 2014); Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía (2 de junio de 2014); Unión de Consumidores de Andalucía (9 de junio de 2014); Federación Andaluza de Consumidores y Amas de Casa (5 de junio de 2014); Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (2 de junio de 2014); Asociación de Viviendas de Uso Turístico de Andalucía (3 de junio de 2014); Consejería de la Presidencia (9 de junio de 2014); Consejería de Fomento y Vivienda (16 de junio de 2014) y Airbnb Online Services Spain S.L. (11 de junio de 2014).

Por su parte, notifican su conformidad o que no formulan observaciones al texto: Consejería de Hacienda y Administración Pública (26 de mayo de 2014); Consejería de Justicia e Interior (28 de mayo de 2014); Consejería de Educación, Cultura y Deporte (28 de mayo de 2014) y Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales (12 de junio de 2014).

7.- Consta a continuación informe en el que se valoran las observaciones presentadas en el trámite de audiencia.

8.- El 15 de julio de 2014 la Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Turismo y Deporte formula diversas observaciones al informe de Igualdad de Género.

9.- El 21 de julio de 2014 la Dirección General de Presupuestos y el 2 de septiembre la Dirección General de Planificación y Organización de los Servicios Públicos, ambas de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, emiten sus preceptivos informes, en sentido favorable al Proyecto de Decreto.



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Igualmente, el 31 de julio de 2014, el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía emite nuevo informe sobre el Proyecto de Decreto.

10.- Constan a continuación alegaciones y observaciones con la siguiente procedencia: Delegación Territorial de Fomento, Viviendas, Turismo y Comercio en Granada (29 de julio de 2014); Confederación de Empresarios de Andalucía (5 de agosto de 2014) y Consejo Andalúz de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación (1 de agosto de 2014).

11.- El 11 de septiembre de 2014, el Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía emite informe sobre el Proyecto de Decreto. Con igual fecha, 11 de septiembre, el Consejo Andalúz de Gobiernos Locales notifica que no formula observaciones al texto. Igualmente, el 16 de septiembre, el Consejo Andalúz de Concertación Local se pronuncia en el mismo sentido.

12.- Figura a continuación, el cuarto borrador del Proyecto de Decreto, fechado a 18 de septiembre de 2014.

13.- El 18 de septiembre de 2014 la Secretaría General Técnica emite informe valorando las aportaciones realizadas en los informes preceptivos.

14.- El 19 de septiembre de 2014 la Comisión Permanente del Consejo Andalúz del Turismo estudia el Proyecto de Decreto.

15.- La Secretaría General Técnica emite su preceptivo informe el 3 de octubre de 2014, de conformidad con lo establecido en



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

el artículo 45.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

16.- Consta a continuación el quinto borrador del Proyecto de Decreto, fechado a 6 de octubre de 2014.

17.- El 3 de noviembre de 2014 el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía emite su preceptivo informe sobre el Proyecto de Decreto.

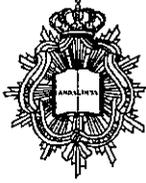
Informe que es valorado por la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo con fecha 18 de noviembre, redactándose a continuación el sexto borrador del Proyecto de Decreto, fechado el 19 de noviembre de 2014.

18.- Con fecha 24 de noviembre de 2014, la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo emite informe de valoración de las cargas administrativas derivadas de la aplicación de la norma y memoria de evaluación del enfoque de los derechos de la infancia.

19.- Con fecha 22 de diciembre de 2014, el Consejo Económico y Social de Andalucía emite dictamen sobre el Proyecto de Decreto. Dictamen que es valorado en informe de 9 de enero de 2015.

20.- Figura a continuación el séptimo borrador del Proyecto de Decreto, formato Decisión, fechado a 9 de enero de 2015.

21.- Con fecha 13 de enero de 2015, la Dirección General de Urbanismo formula diversas observaciones el Proyecto de Decreto.



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

22.- En igual fecha, 13 de enero de 2015, el Servicio del Secretariado del Consejo de Gobierno formula diversas observaciones al texto. Observaciones que son valoradas con fecha 22 de enero de 2015, redactándose, con las admitidas, el octavo borrador del Proyecto de Decreto, igualmente en formato Decisión y con la denominación de "Proyecto de Decreto de las viviendas con fines turísticos", fechado el 23 de enero de 2015.

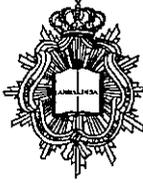
23.- Figura a continuación nuevo borrador, noveno, del Proyecto de Decreto, en formato Decisión, fechado a 18 de noviembre de 2015 y con la denominación de "Proyecto de Decreto de las viviendas con fines turísticos y de modificación de diversos Decretos en materia de Turismo".

24.- El 18 de noviembre de 2015, el Servicio del Secretariado del Consejo de Gobierno formula nuevas observaciones al Proyecto de Decreto.

25.- Mediante correos electrónicos formulan observaciones las Consejerías de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (23 de noviembre de 2015) y de Salud (26 de noviembre de 2015).

26.- Figuran a continuación los borradores décimo y undécimo del Proyecto de Decreto, formato Decisión, fechados el 1 y 2 de diciembre de 2015.

27.- El 3 de diciembre de 2015 la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo emite memoria justificativa de los cambios introducidos en el Proyecto de Decreto, redactando con igual fecha el duodécimo borrador del mismo.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

28.- Con fecha 16 de diciembre de 2015, el Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía emite nuevo dictamen sobre el Proyecto de Decreto. Dictamen que es valorado con fecha 17 de diciembre.

29.- Con fecha 17 de diciembre de 2015, se redacta el décimo tercer borrador del Proyecto de Decreto, adaptado a lo acordado por la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras de 2 de diciembre de 2015 y al dictamen del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía de fecha 16 de diciembre.

30.- El 21 de diciembre de 2015 el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía emite nuevo informe sobre el Proyecto de Decreto.

31.- Con fecha 22 de diciembre de 2015 se valoran las observaciones formuladas por la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, redactándose, en igual fecha, el decimocuarto borrador del Proyecto de Decreto, denominado "Proyecto de Decreto, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos".

32.- El texto fue objeto de estudio por la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, en sus sesiones de 2 y 23 de diciembre de 2015, y tras realizar diversas observaciones y algunas enmiendas al texto en la primera, acuerda solicitar el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía en la segunda.





## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

33.- El texto que se remite a dictamen de este Órgano Consultivo consta de preámbulo, doce artículos, distribuidos en cuatro capítulos, una disposición transitoria y cuatro disposiciones finales.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

#### I



La Consejería de Turismo y Deporte solicita dictamen sobre el "Proyecto de Decreto de las Viviendas con fines Turísticos y de modificación de diversos artículos del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos".

Tras establecer su objeto, la disposición que se pretende aprobar define qué debe entenderse por viviendas con fines turísticos, establece su régimen jurídico y la responsabilidad de los propietarios (y, en su caso, la de los explotadores) ante los usuarios y la Administración turística. Del mismo modo, el Proyecto de Decreto contempla los tipos de viviendas con fines turísticos, los requisitos y servicios comunes exigibles, el régimen del contrato, su formalización y el acceso a la vivienda, precio y reserva, así como la declaración responsable para la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, la inspección y el régimen sancionador. Por otra parte, la disposición final primera lleva a cabo la modificación de diversos preceptos del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

**CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA**

Como bien se recuerda en el preámbulo del Proyecto de Decreto, entre los principios rectores que han de orientar las políticas públicas de los poderes de la Comunidad Autónoma figura el de fomento de los sectores turístico y agroalimentario, como elementos económicos estratégicos de Andalucía (artículo 37.1.14.º). Asimismo, el artículo 197.1 del Estatuto de Autonomía precisa que, en el marco de sus competencias, los poderes públicos de Andalucía orientarán sus políticas especialmente al desarrollo del turismo sostenible.



Dado el ámbito del Proyecto de Decreto, no es necesario realizar un análisis detallado de las competencias de la Comunidad Autónoma en la materia, dado que son las mismas que permitieron la aprobación de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía (disposición legal que, en fase de anteproyecto, fue analizada por este Consejo Consultivo en su dictamen 422/2011), y el Decreto 194/2010 (cuyo proyecto se analizó en el dictamen 179/2010). En efecto, el título competencial principal que ampara la regulación es el que se refiere a la competencia de la Comunidad Autónoma en materia de turismo, por lo demás examinada en diferentes dictámenes de este Consejo Consultivo (77/1999, 18/2003, 57 y 551/2008, entre otros).

Por ello, también en este caso basta con remitirse a lo dispuesto en el artículo 71 de su Estatuto de Autonomía, en el que se establece que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia exclusiva en materia de turismo, que incluye, en todo caso, la ordenación y la planificación del sector turístico. Como este órgano ha señalado en anteriores dictámenes,



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

junto al título competencial principal que se acaba de referir, la Comunidad Autónoma cuenta con otros que respaldan aspectos muy concretos de la regulación (procedimiento, potestades de control, inspección y sanción y defensa de consumidores), según los artículos 47.1.1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, y 58.2.4. del Estatuto de Autonomía.

Hay que hacer notar que la anterior Ley de Turismo (Ley 12/1999, de 15 de diciembre) destacó la necesidad de regular las viviendas turísticas por su incidencia en la oferta turística, tratando de garantizar la coordinación de su oferta y los derechos de los usuarios del alojamiento (exposición de motivos), caracterizándolas como viviendas ofertadas al público para su utilización temporal o estacional con fines turísticos (el art. 43 de dicha Ley utiliza el calificativo "vacacionales").

La vigente Ley del Turismo no se ocupa expresamente de la regulación de dichas viviendas. A este respecto, tal y como se destaca en el preámbulo del Proyecto de Decreto objeto de dictamen, cabe subrayar la relevante modificación introducida en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), en virtud de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. En concreto, dicha Ley añadió al artículo 5 de la LAU (que se ocupa de los arrendamientos excluidos de dicha Ley) un párrafo e) con la siguiente redacción: «*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 lucrati-*



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

*va, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.»*

El preámbulo de la Ley 4/2013 justifica la referida modificación porque *"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"*.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se destaca en el expediente remitido a este Consejo Consultivo, hay que recordar que, según el artículo 28.1.a) de la Ley 13/2011, el alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos, tiene la consideración de servicio turístico.

Aun siendo claro que la nueva redacción del artículo 5 de la LAU no puede interpretarse como título atributivo de competencias autonómicas, a partir de su vigencia (6 junio 2013) las Comunidades Autónomas han promulgado diversas disposiciones reglamentarias que regulan las viviendas turísticas desde la perspectiva propia de las competencias turísticas (Madrid, Aragón, Cantabria, Galicia, Castilla y León, Illes Balears y Canarias; anteriormente ya habían sido objeto de regulación en Cataluña).



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

En suma, la regulación que se pretende acometer resulta pacífica desde la óptica competencial, sin perjuicio de que la realidad compleja sobre la que se actúa lleve a recordar que, en todo caso, deben quedar a salvo las disposiciones dictadas por el Estado al amparo de otros títulos competenciales y, singularmente, del que se refiere a la legislación civil (art. 149.1.8ª de la Constitución Española).

Por consiguiente, hay que concluir que la Comunidad Autónoma tiene competencia para adoptar la disposición objeto de dictamen, cuya aprobación corresponde al Consejo de Gobierno, no sólo en virtud de la potestad reglamentaria que a tal efecto le atribuye el artículo 119.3 del Estatuto de Autonomía y el 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sino también en virtud de la habilitación que se contempla en la disposición final tercera de la Ley 13/2011.

## II

En cuanto al procedimiento, hay que recordar que la tramitación está regida fundamentalmente por las prescripciones contenidas en el artículo 45 de la Ley 6/2006, que se completan a través de disposiciones legales y reglamentarias que regulan puntualmente determinados trámites.

En este supuesto, el examen de la documentación remitida permite comprobar que el procedimiento seguido por la entonces



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Consejería de Turismo y Comercio se ajusta a las prescripciones normativas para la elaboración de las disposiciones reglamentarias.

En efecto, el procedimiento se inicia el 14 de abril de 2014 por acuerdo del Excmo. Consejero de Turismo y Comercio, a propuesta de la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo, de conformidad con lo exigido en el artículo 45.1.a) de la Ley 6/2006. A dicho acuerdo se une una propuesta del Proyecto de Decreto, informe justificativo sobre la necesidad de la elaboración de la citada norma, y memoria económica, elaborada de conformidad con lo establecido en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera, en el que se expresa el gasto que se producirá.



Se han incorporado al expediente dos informes del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía (3 de noviembre de 2014 y 21 de diciembre de 2015), emitidos de conformidad con lo previsto en los artículos 45.2 de la Ley 6/2006 y 78.2.a) del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre. También constan los informes de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Turismo y Comercio (3 de octubre de 2014), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 45.2 de la citada Ley 6/2006; de la Dirección General de Presupuestos (21 de julio de 2014), de conformidad con lo previsto en el artículo 2.3 del citado Decreto 162/2006; Dirección General de

**CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA**

Planificación y Organización de los Servicios Públicos (2 de septiembre de 2014), según lo previsto en el artículo 2.c) del Decreto 260/1988, de 2 de agosto; informe sobre la valoración de las cargas administrativas para la ciudadanía y las empresas, derivadas del Proyecto de Decreto (24 de noviembre de 2014), de conformidad con el artículo 45.1.a) de la Ley 6/2006 citada, y Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía (31 de julio de 2014), de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 58/2006, de 14 de marzo.



También se ha emitido el preceptivo informe sobre evaluación de impacto de género de la disposición en trámite, cumpliéndose así lo dispuesto en los artículos 6.2 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, y 45.1.a) de la Ley 6/2006, así como lo previsto en el Decreto 17/2012, de 7 de febrero, que regula su elaboración y al que la Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Turismo y Comercio realiza diversas observaciones en su informe de 15 de julio de 2014. En la misma fecha se emitió el informe sobre el enfoque de derechos de la infancia, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 103/2005, de 19 de abril, que lo regula.

Por su parte, ha informado el texto el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales (11 de septiembre de 2014), de conformidad con lo previsto en el artículo 57.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Del mismo modo, figura en el expediente informe del Consejo Andaluz de Concertación Local (16 de septiembre de 2014), dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 3.a) de la Ley 20/2007, de 17 de diciembre, que fue elaborado por su Comisión Permanente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 de la citada Ley.

También se ha emitido el informe del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía (16 de diciembre de 2015), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, letra i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía.

Asimismo, el Pleno del Consejo Económico y Social de Andalucía, en sesión celebrada 22 de diciembre de 2014, emitió su preceptivo dictamen, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1 de la Ley 5/1997, del Consejo Económico y Social de Andalucía.

Se incorpora al expediente el test de evaluación de la competencia, en el que se manifiesta que no concurre ninguno de los impactos descritos en la ficha contenida en el anexo I de la resolución de 10 de julio de 2008, de la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía.

Consta que se ha cumplimentado el trámite de audiencia, de acuerdo con las previsiones del artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, a través de organizaciones y asociaciones representativas de los intereses afectados, cuyos fines guardan relación directa con el objeto de la disposición.



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Por su parte, el Secretariado del Consejo de Gobierno, formuló diversas observaciones al texto, en informes de 13 de enero y 18 de noviembre de 2015, antes de que el texto se remitiera a la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras para su estudio.



Finalmente, la disposición proyectada se ha sometido, antes de su remisión a este Consejo Consultivo, al conocimiento de la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras (sesiones de 2 y 23 de diciembre de 2015), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 6/2006, en relación con el artículo 1 del Decreto 155/1988, de 19 de abril.

Dada la compleja y dilatada tramitación del Proyecto de Decreto, y las sucesivas modificaciones introducidas, se ha de destacar, como se ha hecho anteriormente en relación con algunos expedientes similares remitidos por la misma Consejería, el rigor empleado en la conformación ordenada del expediente, que facilita su examen y, en especial, el de los cambios introducidos en los sucesivos borradores.

Asimismo, hay que hacer notar que las observaciones y sugerencias presentadas durante la tramitación de la norma han sido examinadas y valoradas por la Dirección General encargada de su elaboración, dejando constancia de cuáles se aceptan y cuáles no, dando con ello un verdadero sentido a los trámites desarrollados y cumpliéndose la previsión que a este respecto se contiene en el artículo 45.1.f) de la Ley 6/2006.

**CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA****III**

El examen del Proyecto de Decreto lleva a destacar que incide sobre una realidad compleja, de manera que la ordenación de las viviendas con fines turísticos como servicio de alojamiento turístico, admite diferentes enfoques y soluciones, que no siempre resultan pacíficos, como se aprecia en las alegaciones formuladas por diferentes asociaciones y entidades durante la tramitación del procedimiento.



En este sentido, aunque en general no se ha discutido la necesidad de la disposición reglamentaria ante el creciente uso del alojamiento privado en el turismo (en muchos casos sin control y sin que los rendimientos sean objeto de declaración, incrementando la economía sumergida), las alegaciones ponen de manifiesto que una intervención excesiva, en relación con el interés general y los bienes jurídicos que se pretenden tutelar, y unas exigencias elevadas, sobre los requisitos que han de reunir estas viviendas y los servicios que han de prestar sus dueños o explotadores, podrían tener efectos contraproducentes, por disminución de la oferta y encarecimiento de precios, entre otros factores.

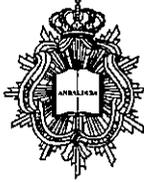
En este apartado se recuerda que el ejercicio de la iniciativa normativa debe responder, entre otros, a los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia (art. 4 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; precepto vigente hasta el 1 octubre 2016).

**CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA**

El mismo preámbulo del Proyecto de Decreto subraya que, "dada la singularidad de este tipo de alojamiento, existe una proporcionalidad en la exigencia de requisitos". A este respecto, el Consejo Consultivo considera suficientemente justificada la exigencia de una declaración responsable para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, en línea con lo que han dispuesto otras Comunidades Autónomas. Sin perjuicio de lo anterior, y siendo cierto que el Proyecto de Decreto tiene en cuenta la singularidad de las viviendas turísticas, de modo que impone requisitos más reducidos que los que se exigen a otros alojamientos turísticos, se ha discutido en el procedimiento la afirmación de que la regulación proyectada se haya limitado a establecer "la dotación de una calidad básica en la oferta, así como la atención y el derecho de información de las personas usuarias", como se dice en el preámbulo.



A este respecto, sin perjuicio de que la creciente importancia de este tipo de alojamientos debería reflejarse en una futura modificación de la Ley de Turismo de Andalucía, el Consejo Consultivo cree necesario un seguimiento especial de los efectos de la aplicación del Decreto que se pretende aprobar sobre la actividad de alquiler de viviendas turísticas por parte de particulares, de conformidad con los artículos 5 y 6 de la Ley de Economía sostenible, teniendo en cuenta lo que prevén los artículos 1 y 3 del Proyecto de Decreto, de modo tal que se puedan introducir, en caso de necesidad, las correcciones precisas para mejorar y adaptar la regulación a las diferentes situaciones concurrentes en la oferta de viviendas turísticas.



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

No obstante lo anterior, se realizan las siguientes observaciones:

1.- **Observación general sobre la redacción de la disposición reglamentaria examinada.** En términos generales, el texto examinado presenta una redacción correcta, pero resulta aconsejable realizar una última revisión desde el punto de vista ortográfico. Así, podría mejorarse el empleo de signos de puntuación y debería seguirse un criterio homogéneo en el uso de las mayúsculas. A título de ejemplo, en el artículo 5 se escribe el sustantivo "administración" con minúscula, cuando en general se escribe (de manera correcta) Administración, Administraciones Públicas...

2.- **Preámbulo.** Su redacción debería mejorarse, ciñéndose a la función propia de todo preámbulo y evitando redundancias. En este sentido, cabe señalar que en el párrafo segundo se afirma que la modificación llevada a cabo en la LAU por la Ley 4/2013 se justifica en esta materia porque *"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"*. Esto mismo viene a señalarse en el párrafo tercero del preámbulo, al afirmar que *"el uso de la oferta de alojamiento no reglado, podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal..."*.

3.- **Artículo 2, apartado 2.** Dispone este precepto lo siguiente: *"Las viviendas con fines turísticos, se someterán igualmente a la normativa sectorial que, en su caso, le sea de*



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

*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".*

No es discutible que estas viviendas han de someterse a los estatutos de la comunidad de propietarios y a las normas de uso y disfrute que se mencionan, pero ello viene dado por la virtualidad de normas estatales, que están fuera del alcance de la competencia autonómica (Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal).

Aunque la norma sólo pretenda aludir al régimen jurídico de las viviendas turísticas, más allá del régimen jurídico sectorial, lo cierto es que tal y como está redactado el precepto, parece que el Reglamento se coloca en una posición de supraordinación, como si pudiera disponer sobre la aplicación o no de disposiciones dictadas por el legislador estatal al amparo de la competencia exclusiva que le atribuye el artículo 149.1.18ª de la Constitución Española.

**4.- Artículos 3 y 4.** En primer lugar, hay que hacer notar que el artículo 4 viene a completar lo dispuesto en el artículo 3.2, es decir, la definición de habitualidad, ligada a la comercialización o promoción de las viviendas turísticas en "canales de oferta turística". En efecto, el artículo 4 concreta qué se entiende por "canales de oferta turística", lo que no deja de ser una definición, aunque para ello se emplee la técnica de la presunción. Por ello se considera que el contenido del artículo 4 debería figurar como segundo párrafo del artículo 3.2.



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Mayor importancia reviste la necesidad de acotar el concepto de canal de oferta turística de modo que se disipe toda duda al respecto, pues lo que se dispone en el artículo 4 es que *"en todo caso, se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje u otras empresas que medien u organicen servicios turísticos, así como aquellos en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento"*.

Ello significa que no se ofrece una definición cerrada, sino que en los casos que se describen siempre se considerará que se emplea un canal de oferta turística, sin excluir otros supuestos (*numerus apertus*), lo que genera un problema de inseguridad jurídica, al tratarse de un presupuesto clave para la aplicación de la disposición examinada. Por consiguiente, el Consejo Consultivo considera que la norma debe mejorar su redacción por razones de seguridad jurídica, precisando el concepto de "canal de oferta turística".

**5.- Artículo 7.** Aunque no desconoce este Consejo Consultivo la existencia de normas similares en otras Comunidades Autónomas, hay que llamar la atención sobre la introducción de requisitos cuyo nivel de exigencia puede originar dudas desde el punto de vista del principio de proporcionalidad, o cuya concreta formulación puede lesionar la seguridad jurídica; máxime si se consideran las consecuencias que puede acarrear el incumplimiento de la norma.

Así, en el párrafo c) se introduce un concepto jurídico indeterminado *"en perfecto estado de mantenimiento e higiene"*,



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

que puede suscitar el problema que se acaba de apuntar. El párrafo f) se refiere a la información turística de la zona y otra información que incluye "información turística de la ciudad y guía de espectáculos". Además de señalar que no en todos los casos tiene sentido la referencia a "la ciudad", debe destacarse que la norma no concreta en qué momento y cómo se cumple dicha obligación, que en ocasiones será de difícil cumplimiento, dado que ni siquiera resulta fácilmente localizable en páginas webs oficiales o especializadas.

En el mismo sentido, y considerando particularmente los supuestos de arrendamiento de viviendas que se consideran habituales en la norma, pero podrían no serlo en la práctica, parece desproporcionada la exigencia de un teléfono disponible "las veinticuatro horas del día" para resolver "de forma inmediata" cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda, a que se refiere el párrafo j).

**6.- Artículo 11, apartado 3.** Dispone esta norma que "En ningún caso la persona titular de la vivienda, mientras esté prestando el servicio de alojamiento turístico, podrá alegar la condición de domicilio de la vivienda con fines turísticos a efectos de evitar las actuaciones de los servicios de inspección". Sin embargo, no es al poder reglamentario autonómico al que compete definir qué puede y qué no puede ser considerado domicilio, como parece hacer el apartado 3 del artículo 11, por la clara incidencia que dicha definición tiene sobre el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio recogido en el artículo 18.2 CE.



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Según este artículo *"El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito"*. Por tanto, mientras se esté prestando el servicio de alojamiento turístico, a tenor de la jurisprudencia constitucional sobre la materia (entre otras la STC 10/2002), la vivienda o apartamento turístico tendrá presumiblemente la consideración de domicilio para la persona que en ella esté residiendo, siendo ésta la titular del derecho fundamental en juego.

Y si este problema se presenta cuando estamos hablando de una vivienda con fines turísticos que se cede en su totalidad [artículo 6.1.a)], el problema se hace aún más complejo cuando se trata de una vivienda que se cede "por habitaciones", debiendo la persona propietaria (sic) residir en ella [artículo 6.1.b)] y siendo, por tanto, su domicilio.

Además, debe recordarse que el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio es extensivo a las personas jurídicas, si bien *"las personas jurídicas gozan de una intensidad menor de protección, por faltar una estrecha vinculación con un ámbito de intimidad en su sentido originario; esto es, el referido a la vida personal y familiar, sólo predicable de las personas físicas. De suerte que ha de entenderse que en este ámbito la protección constitucional del domicilio de las personas jurídicas y, en lo que aquí importa, de las sociedades mercantiles, sólo se extiende a los espacios físicos que son indispensables para que puedan desarrollar su actividad sin intromisiones ajenas,*



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

por constituir el centro de dirección de la sociedad o de un establecimiento dependiente de la misma o servir a la custodia de los documentos u otros soportes de la vida diaria de la sociedad o de su establecimiento que quedan reservados al conocimiento de terceros" (STC 69/1999, de 26 de abril, FJ 2).



Por tanto, incluso si consideramos la vivienda como un inmueble en el que se desarrolla una explotación comercial, hemos de tener en cuenta que el derecho a la inviolabilidad del domicilio exigiría el consentimiento del titular de la actividad para cualquier intromisión en el ámbito constitucionalmente protegido: pues ni siquiera una autorización administrativa habilita en modo alguno la entrada en los espacios físicos que constituyen el domicilio de la persona jurídica objeto de protección constitucional, como recuerda la reciente STC 54/2015, de 16 de marzo de 2015, FJ 6.

Así pues, con independencia del deber de colaboración con los Servicios de Inspección que pudiera imponerse a los prestadores del servicio de alojamiento para facilitar el acceso cuando las viviendas que se ceden en su totalidad no estén en uso, o, en los mismos términos, a las dependencias que no formen parte del domicilio del titular de la explotación en las viviendas que se cedan "por habitaciones", cualquier otra obligación que en este sentido se les impusiera podría entrar en colisión con el derecho a la inviolabilidad del domicilio tanto de los usuarios de la vivienda, como del propio titular de la explotación, por lo que el apartado 3 del



## CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

artículo 11 de este Proyecto de Decreto debe ser eliminado, por ser, en los términos en los que está redactado, contrario al ordenamiento constitucional.

7.- **Disposición final segunda.** La referencia que se hace en esta norma a la disposición final quinta del Proyecto de Decreto debería realizarse a la disposición final cuarta, que es la que regula la entrada en vigor.

### CONCLUSIONES

I.- La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia para dictar el Decreto cuyo Proyecto ha sido sometido a este Consejo Consultivo **(FJ I)**.

II.- El procedimiento de elaboración de la norma se ha ajustado a Derecho **(FJ II)**.

III.- El examen del Proyecto de Decreto lleva a formular las siguientes observaciones:

A) Debe modificarse la disposición que se relaciona, en la medida en que **puede contravenir el ordenamiento jurídico: Artículo 11, apartado 3 (Observación III.6)**.

B) Por razones de seguridad jurídica se formula la siguiente observación: **Artículos 3 y 4 (Observación III.4, pfos. segundo y tercero)**.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

C) Por las razones que se indican, **deben atenderse las siguientes objeciones de técnica legislativa:**

(1) Artículo 2, apartado 2 (Observación III.3). (2) Artículo 7 (Observación III.5).

D) Por las razones expuestas en cada una de ellas **se hacen además, las siguientes observaciones de técnica legislativa:**

(1) Observación general sobre la redacción de la disposición reglamentaria examinada (Observación III.1). (2) Preámbulo (Observación III.2). (3) Artículos 3 y 4 (Observación III. pfo. primero). (4) Disposición final segunda (Observación III.7).

Es cuanto el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina.

En Granada, a veinte de enero de dos mil dieciséis.

EL PRESIDENTE CONSULTIVO DE ANDALUCÍA SECRETARIA GENERAL



Fdo.: Juan B. Cano Bueso Fdo.: María A. Linares Rojas

EXCMO. SR. CONSEJERO DE TURISMO Y DEPORTE.- SEVILLA