

Empresas turísticas (I). Alojamientos

María Matilde Ceballos Martín
Raúl Pérez Guerra
María Luisa Roca Fernández-Castanys

PID_00209369



Los textos e imágenes publicados en esta obra están sujetos –excepto que se indique lo contrario– a una licencia de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada (BY-NC-ND) v.3.0 España de Creative Commons. Podéis copiarlos, distribuirlos y transmitirlos públicamente siempre que citéis el autor y la fuente (FUOC. Fundació para la Universitat Oberta de Catalunya), no hagáis de ellos un uso comercial y ni obra derivada. La licencia completa se puede consultar en <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/legalcode.es>

Índice

Introducción.....	7
Objetivos.....	8
1. Las empresas turísticas (I).....	9
1.1. Concepto	9
1.2. Clases	9
1.3. Regulación	10
2. Los alojamientos turísticos.....	12
2.1. Concepto	12
2.2. Clases	12
2.3. Regulación	13
2.4. Singularidades	13
3. Los establecimientos hoteleros.....	14
3.1. Situación actual y grupo normativo	14
3.2. Concepto	14
3.3. Clasificación y categorías	15
3.4. Requisitos para el ejercicio de su actividad	20
3.4.1. Autorización de apertura: la denominada declaración responsable	20
3.4.2. Otras autorizaciones	20
3.4.3. Inscripción en el Registro	20
3.4.4. Existencia de un director	21
3.4.5. Otros requisitos exigibles	21
3.4.6. Comentarios	23
3.4.7. Singularidades	23
3.5. Obligaciones de las partes	24
3.6. Paradores de Turismo	25
3.7. Anexos	25
4. Los apartamentos turísticos.....	33
4.1. Situación actual y grupo normativo	33
4.2. Concepto	33
4.3. Clasificación	34
4.4. Requisitos para el ejercicio de su actividad	36
4.4.1. Empresa explotadora	36
4.4.2. Autorización de apertura: la denominada declaración responsable	36
4.4.3. Otras autorizaciones	36

4.4.4.	Inscripción en el Registro	37
4.4.5.	Existencia de un director	37
4.4.6.	Otros requisitos exigibles	37
4.4.7.	Requisitos singulares: la constitución de una fianza o garantía	39
4.5.	Obligaciones de las partes	39
4.6.	Características particulares	40
4.7.	Anexos	41
5.	Las viviendas turísticas vacacionales.....	44
5.1.	Situación actual y grupo normativo	44
5.2.	Concepto	44
5.3.	Clasificación	45
5.4.	Requisitos para el ejercicio de su actividad	45
5.4.1.	Poseer título suficiente de gestión	45
5.4.2.	Autorización de apertura: la denominada declaración responsable	46
5.4.3.	La inscripción en el Registro	46
5.4.4.	Otros requisitos exigibles	46
5.5.	Obligaciones de las partes	47
5.6.	Anexo	47
6.	Los campamentos de turismo.....	49
6.1.	Grupo normativo	49
6.2.	Concepto	50
6.3.	Clasificación	51
6.4.	Requisitos para la instalación y funcionamiento de los campamentos públicos	51
6.5.	Singularidades	52
6.6.	Anexo	52
7.	Los alojamientos de turismo en el medio rural.....	55
7.1.	Situación actual y grupo normativo	55
7.2.	Concepto	56
7.3.	Clasificación	57
7.4.	Casas rurales	58
7.4.1.	Clasificación	58
7.4.2.	Características	59
7.4.3.	Requisitos para el ejercicio de su actividad	60
7.4.4.	Otros requisitos exigibles	61
7.4.5.	Obligaciones de los titulares	62
7.4.6.	Obligaciones de los clientes	63
7.4.7.	Singularidades de las casas rurales	63
7.5.	Otros alojamientos rurales	64
7.5.1.	Hoteles rurales	64
7.5.2.	Apartamentos turísticos rurales	64
7.5.3.	Establecimientos de agroturismo	65

7.5.4. Otros alojamientos rurales	66
7.6. Algunas singularidades en la regulación de los alojamientos rurales	70
7.7. Anexo	70
8. El alojamiento en establecimientos turísticos de aprovechamiento por turno.....	74
8.1. Concepto	74
8.2. Grupo normativo	76
8.3. Elementos	77
8.3.1. Elementos personales	77
8.3.2. Elementos reales	78
8.3.3. Elementos formales	79
8.4. Contenido	80
8.4.1. Derechos y obligaciones del propietario o promotor	80
8.4.2. Derechos y obligaciones del titular del derecho	81
8.5. Anexos	82
9. Las ciudades de vacaciones.....	89
9.1. Situación actual y grupo normativo	89
9.2. Concepto	90
9.3. Clasificación y categorías	90
9.4. Requisitos para el ejercicio de su actividad	91
9.4.1. Autorización de apertura: la denominada declaración responsable	91
9.4.2. Otras autorizaciones	91
9.4.3. La inscripción en el Registro	92
9.4.4. Existencia de un director	92
9.4.5. Otros requisitos exigibles	92
9.4.6. Requisitos singulares	93
10. Alojamientos en régimen de propiedad horizontal y otras figuras afines.....	94
10.1. Introducción	94
10.2. Regulación	95
10.3. El <i>condo hotel</i>	96
10.4. Los <i>hostels</i>	98
10.5. Anexos	99
Resumen.....	100
Ejercicios de autoevaluación.....	105
Solucionario.....	108
Bibliografía.....	109

Introducción

En este primer módulo veremos los diferentes tipos de alojamientos en los que se pueden llevar a cabo actividades turísticas. Pondremos especial atención en las características y condiciones que deben reunir para ser aptos para tal uso turístico. Asimismo, se delimitarán las obligaciones tanto de los prestadores de servicios, como de los clientes. Se prestará especial atención a todos aquellos requisitos administrativos para la correcta apertura y posterior funcionamiento de los mismos, incluyendo las nuevas modalidades alojativas denominadas alojamientos en régimen de propiedad horizontal y figuras afines, además de los novedosos *hostels* (denominados hosterías en la Comunidad de Madrid).

Objetivos

Los objetivos que tiene que conseguir el estudiante con este módulo didáctico son los siguientes:

- 1.** Determinar los requisitos necesarios para que una empresa pueda operar en el mundo del turismo.
- 2.** Delimitar los distintos tipos de alojamientos que son aptos para albergar actividades turísticas.
- 3.** Precisar los trámites necesarios para crear su propia empresa turística, y/ o prestar servicios turísticos.
- 4.** Distinguir las obligaciones y derechos de los sujetos turísticos.

1. Las empresas turísticas (I)

1.1. Concepto

El concepto de empresa turística, abierto como consecuencia del gran dinamismo que caracteriza al fenómeno turístico, engloba las empresas que enumeran las distintas leyes de turismo autonómicas y que vienen a coincidir con lo que son las empresas reglamentadas. Al margen de la vía abierta que establecen algunas comunidades autónomas y siempre que se haga reglamentariamente, éstas son básicamente las empresas de **alojamiento** turístico, de **intermediación** turística, de **restauración** turística, de **información** turística y las empresas de turismo activo o deportivo.

Empresas turísticas

Se pueden definir las empresas turísticas como aquellas que de forma profesional, habitual y mediante precio, prestan sus servicios en el ámbito turístico.

Junto a ellas existe otra serie de personas que también desarrollan su actividad dentro del sector turístico. Unas no tienen que constituirse necesariamente en forma societaria, como son los **guías de turismo**. Otras gozan de un régimen jurídico peculiar en el que se puede combinar una doble iniciativa pública y privada, como son los **palacios de congresos** o las **oficinas de turismo**.

1.2. Clases

En aquella clasificación tradicional se incluyen, a su vez, las más diversas empresas.

Las empresas dedicadas al **alojamiento turístico** abarcan:

- Establecimientos hoteleros
- Apartamentos de turismo
- Campamentos de turismo
- Viviendas turísticas vacacionales
- Ciudades de vacaciones
- Establecimientos de alojamiento de turismo rural
- Establecimientos dedicados al alojamiento de aprovechamiento por turno
- Albergues turísticos
- Alojamientos en régimen de propiedad horizontal y figuras afines.
- *Hostels*.
- Balnearios, etc.

Las dedicadas a la **intermediación** comprenden:

- Agencias de viajes
- Centrales de reservas
- Empresas de comercialización turísticas

- Organizadores profesionales de congresos, etc.

En las empresas de **restauración**, se incluyen:

- Restaurantes
- Cafeterías
- Cafés, bares y similares
- Empresas de *catering*
- Discotecas, salas de fiesta y tablaos flamencos, etc.

Entre las de **información turística** destacan:

- Guías de turismo (Más bien es una profesión turística puesto que son personas individuales las que la ejercitan.)
- Empresas dedicadas a la información turística, como las oficinas de información turística

No obstante, junto a éstas, **la Administración puede autorizar el funcionamiento** de otras empresas que desarrollen actividades complementarias, como es el caso de las empresas de turismo activo o deportivo.

Un ejemplo de la amplitud con que se realiza esta clasificación lo constituye la **Ley de Turismo de la Comunidad Autónoma de Cantabria**, que, además de las anteriormente citadas, enumera otras actividades de ámbito empresarial a las que también califica como reglamentado. Entre ellas destacan las empresas de ocio (como por ejemplo los parques temáticos, acuáticos, infantiles o de atracciones) o las empresas turísticas dedicadas profesionalmente a prestar servicios complementarios de naturaleza turística (como por ejemplo las empresas de consultoría y asesoría turística o las empresas de gestión de productos turísticos).

1.3. Regulación

Además de las disposiciones mercantiles, laborales o fiscales que le sean de aplicación, las personas físicas o jurídicas dedicadas a prestar servicios turísticos se regulan expresamente en las **leyes de turismo** y, en concreto, en las **disposiciones reglamentarias** que hayan dictado las comunidades autónomas para los territorios en los que se ubiquen aquéllas.

También, y en todo lo no previsto por las normas autonómicas, es de aplicación supletoria el derecho estatal en materia turística en base al artículo 150.3 de la Constitución española, que establece el denominado principio de prevalencia o salvaguardia del derecho estatal. En este sentido, hay que recordar que el Estado, mediante el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, derogó varios reglamentos en el ámbito turístico y de este modo cumplió lo preceptuado en la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (conocida co-

mo la Directiva Bolkestein), y a su vez, posteriormente incorporada al derecho interno español mediante las leyes 17/2009, de 23 de noviembre, y 25/2009, de 22 de diciembre. Dichas normas han producido, como veremos más adelante, un profundo cambio en el sistema autorizador español al introducir la denominada declaración responsable.

Es de destacar la reciente aprobación de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado. Esta Ley pretende establecer los principios y normas básicas que, con pleno respecto a las competencias de las comunidades autónomas y de las entidades locales, garanticen la unidad de mercado para crear un entorno más favorable a la competencia y a la inversión.

2. Los alojamientos turísticos

2.1. Concepto

Los alojamientos turísticos han sido objeto de todo tipo de definiciones terminológicas y conceptuales que sistemáticamente han ido aportando nuevos elementos, no todos acertados ni uniformes. Prescindiendo de todo tipo de disquisiciones, existe una serie de **parámetros indicativos** del carácter turístico:

- Prestación de servicios (el más característico)
- Temporalidad como elemento principal
- Profesionalidad y habitualidad del servicio
- Tipo de vivienda
- Situación del alojamiento en zonas turísticas
- Estancia por motivos vacacionales o de ocio.

Alojamientos turísticos

A tenor de estas indicaciones se pueden considerar alojamientos turísticos aquellas empresas o establecimientos abiertos al público que facilitan de una forma habitual, específica y profesional, a cambio de un precio, **el servicio de alojamiento**, con o sin otros servicios complementarios, generalmente en relación directa de cantidad y calidad de los mismos a la clasificación del establecimiento y por motivos vacacionales o turísticos. Asimismo, será alojamiento turístico todo establecimiento que cumpliendo estas pautas así lo declare la Administración Turística Autónoma competente.

2.2. Clases

Los alojamientos turísticos se pueden clasificar en dos grandes apartados:

a) Alojamientos hoteleros. Los hoteles constituyen el alojamiento turístico por excelencia. Estos establecimientos van a ser objeto de un análisis específico en el que algunos aspectos tienen carácter general pudiéndose trasladar al resto de alojamientos turísticos.

b) Alojamientos extrahoteleros. Sin duda este bloque está integrado por un abanico que día a día presume ser más prolijo. Amen de la clasificación contenida en el **Estatuto Ordenador de 1965**, las modernas leyes de turismo autonómicas enumeran, en una lista abierta, los distintos alojamientos de carácter no hotelero. Aquellas normativas se refieren específicamente, entre otros, a:

- Apartamentos turísticos
- Campamentos de turismo
- Alojamientos de turismo rural
- Viviendas turísticas vacacionales

- Ciudades de vacaciones
- Viviendas turísticas sometidas al aprovechamiento por turno

2.3. Regulación

Todos los alojamientos turísticos han sido regulados de manera específica en las **normativas estatal y autonómicas**, salvo los de reciente creación por las últimas leyes de turismo, todavía, en algunos casos, pendientes de su desarrollo reglamentario. No obstante, existen algunos aspectos que son comunes a todos aquellos establecimientos y que también han sido objeto de regulación por parte de los legisladores. Por tanto, estas últimas reglamentaciones no sólo son aplicables a los alojamientos turísticos, sino que su cumplimiento se constituye en una obligación inexcusable para sus titulares. Nos referimos a la normativa sobre:

- Declaración responsable para el inicio del ejercicio de la actividad
- Edificación y construcción
- Requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos
- Eliminación de barreras arquitectónicas
- Prevención de incendios en alojamientos turísticos
- Medio ambiente
- Seguridad, sanidad e higiene
- Precios y facturas
- Policía: libro registro y parte de entrada de viajeros
- Consumo: libro de hojas de quejas y reclamaciones
- Aspectos fiscales y laborales.

Sin embargo, no son éstos los únicos aspectos comunes a todos esos establecimientos. Existen además otros tantos que también pueden comentarse con relación a cualquier alojamiento turístico, como son: las obligaciones y derechos de los sujetos intervinientes en la relación turística, la dispensa, la disciplina turística o la reclasificación y que en cualquier caso se pueden contemplar en cada normativa alojativa concreta, además de en las leyes de turismo.

2.4. Singularidades

A nivel comunitario se ha adoptado la distinción de etiqueta ecológica comunitaria a los servicios de alojamiento turístico que cumplan con los criterios ecológicos establecidos para limitar las repercusiones principales que se pueden producir sobre el medioambiente y que requieren la limitación en el consumo energético y de agua y en la producción de residuos, favoreciendo el uso de fuentes de energía y productos renovables y fomentando la comunicación y educación ambiental.

3. Los establecimientos hoteleros

3.1. Situación actual y grupo normativo

Los establecimientos hoteleros se constituyen como los alojamientos tradicionales dentro del turismo. Su situación actual se caracteriza principalmente por varias notas fundamentales:

1) Estos establecimientos tienden cada vez más a la prestación de unos **servicios** auspiciadores de una mayor calidad, frente al anquilosamiento de ciertas medidas o dimensiones que, en tiempos anteriores, han configurado en gran parte los requisitos técnicos que determinaban, casi de manera exclusiva, su clasificación como tal.

2) Otra tendencia actual en este tipo de alojamientos, y sin duda en aras de una mayor calidad, es la de su **especialización** tendente a satisfacer los gustos más exigentes de los usuarios turísticos.

3) La actividad hotelera no puede entenderse hoy en día sin otro de los rasgos que la configuran: la **integración hotelera**. Las cadenas hoteleras como conjunto de empresas pertenecientes a un mismo propietario o grupo, y obediendo a esquemas de funcionamiento y organización similares operan actualmente no sólo en diferentes zonas de un país, sino por todo el mundo.

El régimen jurídico de los establecimientos hoteleros se caracteriza por la ausencia de normativa comunitaria específica sobre ese subsector, por la abundante y variada normativa autonómica sobre el mismo, materializada principalmente de forma reglamentaria, y por la aplicación de la **norma estatal de 1983**, mermada aquélla por el desplazamiento sufrido a tenor de la incesante normativa autonómica. Todas las comunidades autónomas han aprobado su reglamento sobre la ordenación de los establecimientos hoteleros, lo que ha generado, como ha sucedido en el marco normativo de las otras empresas turísticas, una dispersión normativa que ha acarreado una desigualdad legal de carácter territorial que irremediablemente repercute sobre la seguridad jurídica del turista y del empresario.

3.2. Concepto

Respecto al concepto de establecimientos hoteleros, hay que puntualizar que tanto la normativa estatal, hoy derogada, como la mayoría de las reglamentaciones autonómicas incorporan la definición que el **Estatuto Ordenador de**

1965 plasmaba en su primitiva redacción, lo que demuestra la falta de iniciativa y de evolución de la legislación vigente. En realidad perdura un concepto muy amplio y poco definitorio de la tipología de estos establecimientos.

No obstante, de manera particular se pueden definir como aquellos establecimientos abiertos al público en general que, ocupando la totalidad de uno o varios edificios comunicados entre sí o una parte independizada de los mismos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con accesos exclusivos, y reuniendo los requisitos técnicos mínimos en función de su categoría, facilitan, de manera profesional y habitual, el servicio de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, mediante precio y con ánimo de lucro.

3.3. Clasificación y categorías

Los establecimientos hoteleros se clasifican en grupos y categorías aunque también pueden adoptar algunas modalidades. Llevar a cabo una clasificación rigurosa de todos los establecimientos radicados en territorio nacional es prácticamente imposible a tenor de la complejidad y confusión que sobre este particular ofrece la reglamentación hotelera, integrada no sólo por los **diecisiete reglamentos autonómicos**, sino por las disposiciones que incorporan las **leyes de turismo** todavía pendientes, en gran medida aún por desarrollar reglamentariamente en toda su extensión.

Frente a la normativa estatal que clasificaba estos establecimientos en dos grupos, las normas de las distintas comunidades autónomas presentan un variado abanico de posibilidades:

Primera:

- Las comunidades autónomas de **Canarias, Cataluña, País Vasco y Galicia** admiten dos grupos o clases de establecimientos: hoteles y pensiones. Asturias denomina al primero *hoteles* y *hoteles-apartamento*. **Baleares**, en su Ley de Turismo, distingue a los hoteles y a los hoteles-apartamento (en vez de hoteles y pensiones), hoteles de ciudad y alojamiento de turismo de interior.
- Las comunidades de **Aragón, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura, La Rioja y Valencia** admiten tres grupos de establecimientos hoteleros: los hoteles, hostales y pensiones. Por su parte, **Cantabria** introduce también un tercer grupo que no son los hostales, sino las llamadas casas de labranza, y **Murcia**, que sustituye también al tercer grupo (los hostales) por los hoteles-apartamento. La comunidad de **Madrid** incluye en el segundo grupo, y junto a las pensiones, los hostales; e incluye las casas de huéspedes en un tercer grupo.
- La Comunidad de **Andalucía**, en su Ley de Turismo de 2011 –desarrollada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero– y el Reglamento –aprobado por

Grupos de establecimientos según la normativa estatal

Grupo I: los hoteles (incluyen a los hoteles de una a cinco estrellas), hoteles-apartamento, con las mismas categorías, y moteles de única categoría.

Grupo II: pensiones de una y dos estrellas.

el Decreto 47/2004, de 10 de febrero–, introduce, además de los anteriores –hoteles, hostales y pensiones–, otro grupo: los hoteles-apartamento.

- La Comunidad de **Navarra**, a través del Decreto Foral 146/2005, de 26 de diciembre, introduce cinco grupos, llamados en su normativa modalidades, de establecimientos hoteleros que denomina hoteles, hoteles-apartamento, hostales, pensiones y hoteles rurales.

Segunda:

- **Todas las comunidades autónomas** admiten cinco categorías en el primer grupo integrado por los hoteles. Dos excepciones se contemplan en las de **Madrid** y **Valencia**. La primera con respecto a la modalidad de los hoteles-apartamento en el primer grupo, que los califica de cuatro a una estrella. La segunda, con respecto a los hoteles-residencia y hoteles-apartamento-residencia, que los caracteriza en tres categorías (de tres a una estrella).

Tercera:

- Algunas comunidades autónomas como **Andalucía**, **Cantabria** y **Cataluña** admiten el empleo del calificativo de "gran lujo" con respecto a los establecimientos del primer grupo, siempre que alcancen la categoría de cinco estrellas. Cataluña también lo hace, aunque considera a los hoteles de gran lujo como una especialidad.

Cuarta:

- Las comunidades autónomas de **Canarias**, **Cantabria**, **Castilla-La Mancha**, **Murcia**, **País Vasco** y **Valencia** admiten el empleo del calificativo de "lujo" con respecto a los establecimientos del primer grupo, cualquiera que sea su modalidad. Por su parte **Madrid** admite excepcionalmente ese mismo calificativo sólo en los hoteles del primer grupo.

Quinta:

La consideración de los moteles como establecimientos hoteleros alojativos varía de una comunidad a otra:

- Las comunidades de **Castilla-La Mancha** y **Castilla y León** los contemplan como una modalidad del primer grupo, que pueden ostentar categoría única o hasta cinco categorías respectivamente; **Cantabria** también los incluye en el primer grupo, pero con las categorías de tres y dos estrellas.
- La Comunidad de **Valencia** admite los moteles como una especialización de los hoteles, pudiendo también ostentar hasta cinco categorías. En la misma línea, aunque obviando su posible categoría, se sitúan **Extrema-**

Andalucía y Galicia. En **Andalucía** los moteles se configuran como una especialidad voluntaria, vinculada necesariamente a la modalidad de hoteles de carretera.

- Finalmente en las comunidades de **Aragón, Asturias, Canarias, Cataluña, Madrid, Navarra y País Vasco** los moteles desaparecen, aunque su admisión como establecimientos de carretera o especializados están condicionados a su previa solicitud.

Sexta:

También el panorama respecto a los hostales es variopinto desde un punto de vista territorial:

- En las comunidades de **Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, La Rioja y Valencia** estos alojamientos se reconocen como un grupo autónomo. Sus categorías son de dos y una estrellas, salvo en **Aragón y Navarra** que lo son de categoría única.
- En la Comunidad de **Cantabria, Castilla-La Mancha, Cataluña, Galicia, Murcia, Valencia y País Vasco** también subsisten, pudiendo mantener la denominación, pero sin emplear distintivo propio.
- En **Asturias, Cataluña, Canarias, y País Vasco** estos establecimientos desaparecen. Pese a que en **Cataluña** desaparecieron con su Reglamento de 1987, se han vuelto a introducir en su Ley de Turismo de 2002 como segundo grupo junto a las pensiones. En esta línea también **Madrid** aún en un segundo grupo a las pensiones y a los hostales, con las mismas categorías de una a tres estrellas.

Séptima:

- Solamente en la Comunidad de **Madrid** subsisten las llamadas casas de *huéspedes*, que sin categoría, constituyen el tercer grupo de *establecimientos* hoteleros, recuperando así un protagonismo considerable en la historia alojativa de España.

Octava:

- Las normativas **estatal** y las de las comunidades de **Cantabria, Castilla-La Mancha y Castilla y León** incluyen tres modalidades en el primer grupo de los hoteles: los hoteles propiamente dichos, los hoteles-apartamentos y los moteles. Por su parte, **Aragón, Asturias, Canarias, Extremadura y País Vasco** incluyen en el mismo grupo sólo a los hoteles y a los hoteles-apartamento. También **Madrid** contempla a los hoteles-apartamento en el primer grupo, al que únicamente denomina como *hoteles*. **Cataluña**, a través de su Ley de Turismo, añade a estas mismas modalidades los

balnearios. Finalmente, la Comunidad **Valenciana** incorpora cuatro modalidades de alojamientos entre los hoteles, el primer grupo: los hoteles propiamente dichos, los hoteles-apartamento, los hoteles-residencia, y los hoteles-apartamento-residencia.

Novena:

Finalmente, todas las autonomías contemplan la especialización de los establecimientos hoteleros, dejando una puerta abierta a cualquier especialidad que pueda admitirse como tal por la Administración Turística:

- La mayoría de las comunidades incorporan como especialidad los hoteles de montaña y de playa.
- La especialización del hotel de balneario se regula por las comunidades de **Asturias, Cantabria, Extremadura y La Rioja**.
- En **Asturias, Extremadura, Galicia, Murcia y Valencia** se contempla el hotel rural como establecimiento alojativo especializado. En **Andalucía** se considera al hotel rural como modalidad.
- Únicamente las comunidades de **Canarias y Galicia** han incorporado como especialización los hoteles-ciudad. La Comunidad andaluza considera al hotel-ciudad como una modalidad.
- **Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Galicia, Murcia, La Rioja y Valencia** regulan expresamente los hoteles familiares.
- Los hoteles de congresos son reconocidos en las normativas de las comunidades de **Andalucía, Canarias, Castilla-La Mancha y Murcia**.
- Sólo las comunidades de **Andalucía, Galicia, Murcia y Valencia** han declarado los hoteles-monumentos como especialidad de los establecimientos hoteleros.
- Los hoteles-apartamento son una especialización que incorporan los reglamentos de **Cantabria, Galicia y La Rioja**.
- Las comunidades de **Extremadura y La Rioja** confieren a las hospederías también el calificativo de especialización.

Décima:

- La Comunidad de **Andalucía** clasifica a los establecimientos hoteleros obligatoriamente en modalidades y, de forma voluntaria y complementa-

ria, en especialidades, cuando ambas clasificaciones se identifican con especialidades en las restantes normativas autonómicas.

Incluir un establecimiento hotelero dentro de una tipología y una categoría concreta depende de la calidad de las instalaciones y servicios, y del cumplimiento de los requisitos técnicos mínimos que reglamentariamente se establezcan.

Toda **modificación sustancial** de las características del establecimiento que puede afectar a su clasificación debe **notificarse** a la Administración Turística. La Administración puede revisar de oficio o a instancia de parte la categoría otorgada a un establecimiento, asignándole otra diferente en función de las nuevas circunstancias. En este sentido, **Valencia**, en su Decreto de 10 de febrero de 2006 contempla la revisión de oficio de la clasificación de los establecimientos hoteleros, transcurridos cinco años desde aquélla.

Todos los establecimientos hoteleros tienen la obligación de exhibir junto a la entrada principal la **placa normalizada** de identificación de la tipología y categoría del establecimiento. La placa, de color azul turquesa y en las dimensiones que reglamentariamente se fije, contendrá en color blanco las letras y en color oro o plata, según proceda, las estrellas que correspondan a la categoría del establecimiento.

Décima primera: de manera novedosa la Comunidad Autónoma de **Cataluña** establece siete categorías para el grupo hoteles, entre las que se contemplan, entre otras, las cuatro estrellas y cuatro estrellas superior.

Décima segunda: Recientemente las Comunidades de Castilla y León y La Rioja han establecido un sistema novedoso de clasificación hotelera por puntos, con el cumplimiento de una puntuación mínima que garantiza al consumidor una categoría acorde a unos servicios. Se trata de un proceso que pretende la armonización de las normativas y legislaciones hoteleras de las distintas comunidades autónomas españolas y su adaptación a la normativa europea de Hotel Stars Union (HSU).

La dispensa

En el tema de la clasificación de los establecimientos turísticos, sean hoteleros o no, es indispensable referirse a la figura de la dispensa. La dispensa es una técnica contemplada por el ordenamiento jurídico mediante la cual la Administración Turística competente exime o dispensa del cumplimiento de un requisito exigido al establecimiento turístico cuando así lo aconsejen el conjunto de sus características, requisitos y servicios, los cuales, en cualquier caso, han de compensar esa carencia. Todas las normativas turísticas, incluidas las leyes de turismo, incorporan la dispensa en su articulado.

3.4. Requisitos para el ejercicio de su actividad

3.4.1. Autorización de apertura: la denominada declaración responsable

Con carácter previo, todos los establecimientos hoteleros, cualquiera que sea su tipología y categoría, están obligados a solicitar la **autorización de apertura y funcionamiento** a la administración turística competente. En este mismo acto también se solicita de aquella administración la **clasificación** del establecimiento que se pretende construir o abrir al público, pudiendo ser provisional y/o definitiva en función de los procedimientos que se prevén en las distintas Autonomías. No obstante, a la solicitud de apertura y clasificación se le han de adjuntar los documentos exigidos en sus reglamentaciones. Normalmente esta documentación lo será por duplicado y en cualquier caso abarcará: el plano de situación, el plano de edificaciones o instalaciones, plano de fachadas, planos de los diferentes tipos de habitaciones, relación de habitaciones con indicación del número, superficie, capacidad y servicios de que están dotadas, etc.

Por otro lado, el Consejo de Ministros del día 25 de enero del año 2013 ha aprobado el Anteproyecto de Ley de Garantía de la Unidad de Mercado, dirigida a asegurar la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio nacional y suprime así todo un largo periplo administrativo que, a su vez, difiere de una comunidad a otra.

3.4.2. Otras autorizaciones

Además estos alojamientos están obligados a solicitar **otras autorizaciones o licencias administrativas, necesarias** tanto para la construcción del establecimiento como para el desarrollo de su actividad. Estas licencias son, entre otras, las urbanísticas, ambientales, sanitarias y deportivas.

3.4.3. Inscripción en el Registro

La **inscripción** en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas es un **requisito previo y obligatorio** para el inicio de la actividad alojativa. El incumplimiento de este requisito da lugar a la clandestinidad del ejercicio de la actividad turística, y en el peor de los casos a la comisión de una infracción administrativa tipificada como leve o grave, dependiendo de la autonomía donde se cometa.

En cualquier caso, este requisito viene a ser obligatorio para las llamadas empresas turísticas reglamentadas –es decir las expresamente contempladas por la legislación turística vigente–, teniendo carácter facultativo para las empresas no reglamentadas.

Ley Omnibus

Las distintas comunidades autónomas han incorporado lo preceptuado por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, conocida como Ley Ómnibus. Ley esta de transposición de la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior. Ello ha supuesto la sustitución del tradicional sistema de autorización administrativa previa por un sistema general de control *a posteriori*, que tiene como elemento novedoso la presentación de la denominada declaración responsable.

En la mayoría de las leyes de turismo la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas es un requisito indispensable para poder solicitar las ayudas o subvenciones públicas.

3.4.4. Existencia de un director

La exigencia de un **director** viene determinada por la tipología y categoría del establecimiento. En el derogado **Estatuto Ordenador de Directores de Establecimientos de Empresas Turísticas de 1972** se recogen esas exigencias, hoy prácticamente inaplicables a tenor de las nuevas clasificaciones. Y, en particular, las comunidades de **Andalucía, Aragón y Navarra** dejan expresamente en sus leyes de turismo sin aplicación el referido estatuto en sus ámbitos territoriales.

3.4.5. Otros requisitos exigibles

a) Los establecimientos hoteleros están obligados a **cumplir** lo preceptuado sobre **requisitos mínimos** de infraestructura referentes a la electricidad, agua potable, accesos, tratamiento de residuos sólidos, eliminación de aguas residuales. Asimismo, están obligados a **cumplir** la **normativa** sobre construcción y edificación, prevención de incendios, seguridad, sanidad e higiene, eliminación de barreras arquitectónicas.

b) Los establecimientos hoteleros están obligados a tener un **libro registro** y **partes de entrada** de viajeros. En los partes se han de consignar los datos identificativos de los alojados. Asimismo, es necesario que esas tarjetas sean firmadas por los requeridos. El control de los huéspedes tiene un carácter administrativo de policía en cuanto que diariamente los datos consignados han de ser comunicados a las dependencias policiales por cualquiera de los medios admitidos en la **Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común**. Esta comunicación puede hacerse directamente o por correo, fax o a través de medios informáticos o telemáticos. Otra obligación accesoria para el establecimiento y que deriva de aquella principal es la de guardar los partes de entrada cumplimentados –normalmente insertos en el libro registro– a disposición de posibles inspecciones futuras.

c) Un requisito obligatorio para cualquier establecimiento donde se comercialicen productos o se presten servicios es el de contar con el **libro de hojas de quejas y reclamaciones** que se enmarca en el ámbito de la defensa de los consumidores y usuarios, y que las comunidades autónomas han regulado mayoritariamente. También los establecimientos turísticos, incluidos los hoteleros, deben tener ese libro a disposición del cliente que lo solicite. En caso de reclamación, las hojas, que deben ir por triplicado, redactadas en más de un idioma, numeradas y selladas por la Administración, serán cumplimentadas por el cliente con sus datos personales, los hechos acontecidos y la fecha.

d) Los establecimientos hoteleros han de cumplir con la normativa en materia de **precios, reservas y facturas**. Los **precios** de los servicios ofrecidos por estos establecimientos son **libremente designados** por su titular sin más obligación que su **notificación** a la administración turística correspondiente. No obstante, pueden ser modificados en cualquier momento y siempre y cuando vuelvan a ser comunicados a aquélla. Los precios acordados han de gozar de la **máxima publicidad**, debiendo ser expuestos en lugares visibles, por lo general en la recepción y en las habitaciones del establecimiento hotelero.

Asimismo, estos alojamientos pueden prestar cualquier otro servicio complementario al de alojamiento siempre que tengan autorización para ello y hayan fijado y comunicado su precio.

No obstante, en la fijación de los precios de algunos servicios conviene seguir algunos **parámetros** como los indicados en la aún vigente en algunas comunidades autónomas **Orden de 15 de septiembre de 1978**:

- **Pensión alimenticia:** el precio de la pensión alimenticia no superará el 85% del importe resultante de la suma de los precios individuales correspondientes al desayuno, almuerzo y cena.
- **Pensión completa:** el precio de la pensión completa es el resultado de la suma de los precios del alojamiento y de la pensión completa.
- **Habitación:** el precio de la habitación doble utilizada como individual no puede superar el 80% del precio de la habitación que le corresponde a la doble. Quedan excluidas de esta reducción las habitaciones con salón y las suites.
- **Camas supletorias:** la fijación del precio de este tipo de camas también viene caracterizada por la libertad del empresario. No obstante, algunas normativas consideran que el importe de las mismas no debe superar determinados porcentajes que varían según el tipo de habitación donde se ubiquen. En particular, la Orden de 15 de septiembre de 1978, todavía aplicable en algunas autonomías, establece que el precio de una cama supletoria no puede ser superior al 60% del que le corresponde a una habitación individual, ni al 35% del de una doble cuando sean colocadas en uno y otro tipo de habitación respectivamente. Estos porcentajes se reducen al 40% y 25% cuando se trata de determinar el precio de una segunda cama supletoria. La prestación de este servicio está sujeta a dos requisitos: la autorización por parte de la Administración y la petición expresa del cliente.
- **Cunas:** normalmente la utilización de las cunas por niños menores de dos años es gratuita. Por el contrario, su uso por niños mayores de esa edad puede estar gravado si así lo acuerda el establecimiento. Ello también es predicable respecto al uso de camas supletorias.

Ejemplo

En el precio del alojamiento se entiende incluida la utilización de algunas zonas comunes como salones, jardines, piscinas, mobiliario de piscinas (hamacas y sillas), terrazas y parques infantiles. El uso del aparcamiento al aire libre y sin vigilancia se entiende incluido en el precio del servicio del alojamiento. Por el contrario, la utilización del garaje o aparcamiento cubierto y con vigilancia se considera un servicio complementario susceptible de ser abonado independientemente del precio que corresponda al servicio de alojamiento.

- El **precio** se cuenta por días y por unidades de alojamiento. El día se entiende que finaliza a las 12 horas. Sin embargo, la hora de inicio del día puede ser acordada libremente por el empresario titular del establecimiento, aunque normalmente suele coincidir con aquélla.

En materia de **reservas**, hay que destacar que el titular del alojamiento hotelero puede exigir al que efectúe una reserva un anticipo del precio en concepto de señal y entendido a cuenta del importe de los servicios turísticos que se vayan a prestar. La cuantía del anticipo es acordada por el empresario, pero, por lo general, ha de respetar determinados límites que vienen constituidos por los parámetros aplicables en función del tipo de contratación y del número de días reservado.

Finalmente, las **facturas** lo serán por duplicado y han de estar numeradas. En ellas deberán figurar como mínimo los datos identificativos del establecimiento, el nombre del cliente, la identificación de la unidad de alojamiento, el número de personas alojadas, los impuestos si están incluidos o no, las fechas de entrada y salida y la fecha de expedición. Los precios de los servicios deben aparecer de forma desglosada, aunque también algunas normativas permiten ofrecer un precio global de los mismos siempre que aparezcan las fechas de entrada y salida y se consigne el número de pernoctaciones y el precio por día o pernoctación.

e) Cumplir con la normativa **laboral y fiscal**.

3.4.6. Comentarios

En el análisis de los establecimientos hoteleros hay que tener en cuenta otros aspectos esenciales en el ejercicio de su actividad, como son: el contrato de alojamiento turístico, los sistemas de contratación hotelera, las relaciones con las empresas de intermediación o los seguros en materia de turismo, cuestiones que son, sin duda, objeto del Derecho Privado.

No obstante, recuérdese que los sistemas de contratación hotelera pueden ser: individual (por ejemplo mediante bono reserva o bono todo incluido); en grupo; y en contingente o cupo (por ejemplo de series o fit). Véase lo establecido en las asignaturas de contratación y gestión turística.

3.4.7. Singularidades

La Comunidad de Madrid, en virtud del art. 17 del Decreto que ordena los establecimientos hoteleros en esa Comunidad, ha regulado el procedimiento de autorización para que dichos establecimientos puedan ocupar y facturar cada habitación más de una vez por día o jornada.

3.5. Obligaciones de las partes

Las obligaciones de las partes, así como los derechos, vienen recogidos, con carácter general para los sujetos turísticos, en la mayoría de las leyes de turismo autonómicas. No obstante, con carácter particular también se incorporan en algunos reglamentos específicos reguladores de las empresas hoteleras y, en su caso, en el estatuto del usuario turístico.

Son obligaciones de las empresas turísticas y, por tanto, de las **empresas hoteleras**, las siguientes:

- **Informar** a los usuarios, previamente, sobre las condiciones de la prestación de los servicios y su precio.
- **Facilitar** los servicios con la máxima calidad en los términos contratados, de acuerdo con la categoría del establecimiento y con lo dispuesto en las reglamentaciones correspondientes.
- **Dar** la máxima publicidad a los precios de todos los servicios.
- **Facturar** los servicios de acuerdo con los precios establecidos.
- **Cuidar** del buen funcionamiento y mantenimiento de todas las instalaciones y servicios del establecimiento.
- **Cuidar** del buen trato dado a los clientes por parte del personal de la empresa.
- **Facilitar** al cliente, cuando lo solicite, la documentación preceptiva para formular reclamaciones.
- **Facilitar** a la Administración la información y documentación preceptiva para el correcto ejercicio de las atribuciones que le correspondan.

Son obligaciones del **usuario turístico**, las siguientes:

- **Observar** las reglas de convivencia e higiene dictadas para la utilización de los establecimientos.
- **Respetar** los reglamentos de uso o régimen interior de los establecimientos turísticos.
- **Pagar** el precio de los servicios contratados en el momento y lugar pactado por las partes. En caso contrario, el precio será abonado en el lugar y momento de la presentación de la factura. El hecho de presentar una reclamación no exime al usuario de la obligación de pago.

- **Respetar** los establecimientos y sus instalaciones.

3.6. Paradores de Turismo

Sin desmerecer ninguna otra cadena hotelera, es conveniente detenerse, por su peculiaridad, en los Paradores de Turismo.

La cadena hotelera Paradores de Turismo nace en 1928 de la mano del marqués D. Benigno de la Vega Inclán, comisario regio de Turismo, con la finalidad de favorecer la oferta de plazas hoteleras en lugares donde la iniciativa privada encontraría poco rentable hacerlo. Esta red alojativa estatal que aprovecha edificios histórico-artísticos para sus instalaciones, se rige por las reglamentaciones de las comunidades autónomas en donde se ubiquen sus establecimientos. En la actualidad Paradores de Turismo es una **entidad estatal empresarial** adscrita a la **Secretaría de Estado de Turismo y Comercio** del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Se rige por el derecho privado, salvo en las materias que expresamente le sea de aplicación la Ley General Presupuestaria y en su caso la LOFAGE. Esta entidad, integrada por casi cien establecimientos, entre edificios históricos y de nueva planta, es una fórmula que ha sido exportada a otros países como símbolo de calidad y garantía.

Por otro lado, es de destacar que algunas comunidades autónomas recogen esta singular figura alojativa en el articulado de sus leyes de turismo, como es el caso de Aragón y Cataluña, y otras contemplan en paralelo una red de alojamientos públicos, como es el caso de Andalucía, con sus villas turísticas, o Aragón, Cataluña, Galicia y Valencia.

3.7. Anexos

Anexo I

Modelo de contrato de gestión hotelero

En a de de 20...

INTERVIENEN

De una parte S.A. (en adelante CADENA HOTELERA), constituida con fecha mediante escritura autorizada por el notario Actúa en su nombre y representación D

Y de otra parte, S.A. (en adelante PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO), constituida con fecha mediante escritura autorizada por el notario Actúa en nombre y representación D

Las partes se reconocen mutuamente plena capacidad legal para otorgar el presente contrato y

EXPONEN

1. (CADENA HOTELERA) es una empresa con acreditada experiencia en la explotación y gestión de hoteles propios o terceros.

2. (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO) es titular del hotel (en adelante EL HOTEL), sito en y cuyos datos registrales son

3. (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO) está interesado en que (CADENA HOTELERA) asuma la gestión y administración de (EL HOTEL), para lo que estipulan las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto del Contrato.

El (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO) confiere mandato a (CADENA HOTELERA) para que, en nombre y por cuenta del (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO), gestione y administre profesionalmente (EL HOTEL).

(CADENA HOTELERA) acepta el encargo

SEGUNDA.- Duración del contrato.

El plazo inicial de duración del presente contrato es de años, prorrogables por períodos de años por mutuo acuerdo entre las partes.

El presente contrato se extinguirá:

1. Por el mutuo acuerdo de las partes.
2. Por el transcurso del plazo pactado inicialmente o el acordado para la prórroga.
3. Por denuncia unilateral de una de las partes cuando concurra alguna de las siguientes causas justificativas:
 - El incumplimiento por la otra parte de sus obligaciones con arreglo al presente contrato.
 - La declaración de quiebra o suspensión de pagos de la otra parte.

En el caso de que una de las partes resolviera el presente contrato antes del plazo pactado, sin causa justificativa, se obliga a pagar una indemnización, por daños y perjuicios, a la otra parte equivalente a

La resolución deberá preavisarse a la otra parte con un plazo de de antelación.

TERCERA.- Derechos de (PROPIETARIO DE ESTABLECIMIENTO).

A (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO) le corresponden los siguientes derechos:

1. Los derechos inherentes a la propiedad del inmueble y a la titularidad de la explotación hotelera.
2. Solicitar y obtener información de (CADENA HOTELERA) sobre la marcha de (EL HOTEL), lo que comprenderá:
 - 2.1. Recibir, para su examen y aprobación, los presupuestos estimativos de explotación y de inversiones de (EL HOTEL) para el año siguiente.
 - 2.2. Recibir con carácter mensual, un balance y cuenta de resultados de la gestión de (EL HOTEL).
 - 2.3. Disponer, en cualquier momento, de acceso a todos los libros fiscales, comerciales o contables relativos a la explotación de (EL HOTEL).
 - 2.4. Recibir informe trimestral sobre contratos con proveedores y agencias de viaje, así como copia de tales contratos suscritos por (CADENA HOTELERA).
3. Aprobar las obras y reformas que deban efectuarse en (EL HOTEL).

CUARTA.- Obligaciones de (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO).

A (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO) le corresponden las siguientes obligaciones:

1. Las obligaciones inherentes a la propiedad del inmueble y a la titularidad de la explotación hotelera.

2. Entregar a (CADENA HOTELERA) la posesión de (EL HOTEL).
3. Dotar a (CADENA HOTELERA) de los medios necesarios para llevar a cabo la gestión de (EL HOTEL).
4. Dotar a (EL HOTEL) de personal y el material necesario, según su categoría.
5. Contratar un seguro que cubra los riesgos propios de un establecimiento hotelero y la responsabilidad civil de los empleados y directivos, incluida (CADENA HOTELERA).
6. Pagar a (CADENA HOTELERA) la retribución acordada.

QUINTA.- Derechos de (CADENA HOTELERA).

(CADENA HOTELERA) tendrá derecho a:

1. Percibir en el plazo establecido la remuneración pactada.
2. Gestionar (EL HOTEL) de modo integrado, total o parcialmente, con otros establecimientos hoteleros de su propiedad o cuya gestión se le haya encomendado.
3. Gestionar (EL HOTEL) bajo la marca.....

SEXTA.- Obligaciones de (CADENA HOTELERA).

1. Gestionar (EL HOTEL) por cuenta y en nombre de (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO), como si fuera propio.
2. Celebrar con terceros los contratos necesarios en relación con los servicios de (EL HOTEL).
3. Seleccionar y formar a los empleados de (EL HOTEL).
4. Gestionar el marketing, publicidad, imagen y relaciones públicas de (EL HOTEL).
5. Proponer a (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO) el gestionar las obras de reforma y conservación que deban efectuarse en (EL HOTEL).

SÉPTIMA.- Prohibiciones a (CADENA HOTELERA).

(CADENA HOTELERA) no podrá enajenar ni gravar los inmuebles de (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO).

OCTAVA.- Remuneración de (CADENA HOTELERA).

(PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO) se obliga a pagar a (CADENA HOTELERA) la siguiente retribución:

- euros,
- más un por 100 de la facturación bruta anual de (EL HOTEL).

A la retribución anterior se añadirá el correspondiente IVA y cualesquiera otros tributos que sean aplicables, los cuales será por cuenta de (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO).

El pago de tales cantidades se efectuará con una periodicidad de

NOVENA.- Propiedad industrial.

1. (CADENA HOTELERA) cede a (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO), mientras dure el presente contrato, el derecho de uso no exclusivo de la marca, sin contraprestación distinta de la establecida en la cláusula anterior.

DÉCIMA.- Gastos e impuestos.

Todos los gastos y tributos que se deriven del presente contrato será satisfechos por (PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO).

DECIMOPRIMERA.- Fuero.

En caso de divergencia en la interpretación y aplicación del presente contrato, las partes, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales de

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, se firma el presente contrato en el lugar y fecha indicados.

Anexo II

Modelo de contrato de reserva de cupo o contingente

Datos del hotel (categoría, zona, especialidad, modalidad, código, dotaciones, etc.)

En la ciudad de

REUNIDOS

De una parte, D., mayor de edad, Provisto de D.N.I. núm., actuando en nombre y representación de la Agencia (en adelante LA AGENCIA), domiciliada en (calle), en su calidad de, de la misma y a los efectos de representación.

Y de otra parte, D., también mayor de edad, con D.N.I. núm. actuando en su calidad de, en nombre y representación de, titular del hotel(en adelante EL HOTEL), sito en, provisto de N.I.F., otorgan el presente contrato de colaboración que se regirá con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Este contrato regirá durante la temporada y entrará en vigor el día y hasta el día, fecha esta en la que se extinguirá sin necesidad de preaviso alguno.

SEGUNDA.- Durante la vigencia del contrato, (EL HOTEL) se obliga a tener a disposición de (LA AGENCIA), de los clientes de ésta o de un tercero, que la misma designe, (núm.) de camas en base a las características, tipo de habitaciones, servicios y condiciones que a continuación se detallan:

[...]

El cupo estará a disposición de (LA AGENCIA) hasta (núm. de días antes de la llegada (período de release).

TERCERA.- Los precios indicados se entienden netos, en euros, por persona y día y comprenden el alojamiento, la alimentación mínima convenida (pensión completa, media pensión, etc.) y servicio, con los impuestos incluidos a los tipos vigentes durante la duración del contrato.

En el caso de menores, se aplicarán las siguientes condiciones especiales:

[...]

En el caso de huéspedes de larga estancia, se aplicarán las siguientes condiciones especiales:

[...]

En el caso de huéspedes que realicen las reservas con bastante anticipación, se aplicarán las siguientes condiciones especiales:

[...]

CUARTA.- Por un servicio de almuerzo o cena no prestado a los clientes el día de salida o de entrada, (EL HOTEL) descontará la cantidad de por persona.

(EL HOTEL) proporcionará a los guías de (LA AGENCIA), con carácter gratuito, una zona de recepción o para comunicarse con los clientes de su agencia. Además, (EL HOTEL) contribuirá a los gastos de los guías proporcionándoles gratuitamente alimentación y alojamiento en habitación individual.

QUINTA.- Las plazas reservadas a favor de (LA AGENCIA) en el presente contrato lo son con carácter exclusivo para los períodos que se determinen en el mismo.

Si por alguna circunstancia ajena a (LA AGENCIA), (EL HOTEL) incumpliera la obligación de tener dispuestas las habitaciones contratadas y/o confirmadas en las condiciones y precios pactados, éste se obliga a facilitar alojamiento en hoteles de igual o superior categoría y características, siendo las diferencias de precios, los gastos de traslado de los clientes y demás cargos ocasionados por el cambio de cuenta del hotel a quién (LA AGENCIA) se limitará a pagar los gastos estipulados en este contrato.

De igual forma (EL HOTEL) se hará responsable de las implicaciones legales (multas, sanciones, indemnizaciones, etc.) que, con carácter oficial o privado puedan derivarse de esta circunstancia, debiendo expedir a solicitud de (LA AGENCIA) un certificado acreditativo de la existencia de la reserva y la causa de su incumplimiento.

SEXTA.- Las habitaciones no ocupadas serán devueltas a (EL HOTEL) sin pago de indemnización alguna con la antelación fijada en los períodos de release anteriormente especificados, sin tener (LA AGENCIA) compromiso alguno sobre las mismas.

SÉPTIMA.- Las habitaciones reservadas extra cupo serán a los mismos precios que figuran en este contrato.

OCTAVA.- El importe de las facturas objeto de este contrato serán remitidas a (LA AGENCIA), acompañadas del correspondiente bono; una vez finalizada la estancia de que se trate; serán pagadas en la fórmula que a continuación se indica:

[...]

Cualquiera que sea la fórmula elegida será necesaria la conformidad de (LA AGENCIA) con la facturación presentada para proceder al pago.

Si se hubiera constituido un depósito previo, sólo podrán debitarse las facturas que se vayan produciendo con cargo al mismo cuando lo consienta expresamente (LA AGENCIA) a solicitud de (EL HOTEL) previa conformidad con la facturación presentada.

NOVENA.- (EL HOTEL) garantiza la calidad de los servicios a prestar, de acuerdo con su categoría oficial, y se hace responsable de todas las reclamaciones que puedan presentarse como consecuencia de las deficiencias probadas en sus servicios, así como de los reembolsos, sanciones y demás pagos que tenga que hacer (LA AGENCIA) como consecuencia de reclamaciones de clientes o de sanciones de la Administración Turística componente, al igual que las reclamaciones e indemnizaciones que por expresadas causas puedan producirse ante la Jurisdicción Ordinaria Civil u otra especial.

DÉCIMA.- A todos los efectos legales, se hace constar que el establecimiento es propiedad de y que la explotación del mismo pertenece a en virtud de contrato de (gestión, etc.), por una duración de años. La propiedad ha expresado su consentimiento para la celebración del presente contrato y garantiza su continuidad para el caso que quedase subrogada en la explotación, comprometiéndolo así bajo su firma.

Si el establecimiento (EL HOTEL) fuese vendido, arrendado o cedido en cualquier forma a un tercero, los cedentes se comprometen a que el mismo contrato sea respetado y cumplido por los adquirentes, quienes asimismo reconocerán los anticipos o depósitos que acaso existan a favor de (LA AGENCIA).

DECIMOPRIMERA.- (EL HOTEL) se obliga a que ninguno de los empleados haga venta de excursiones a clientes de (LA AGENCIA), haciéndose responsable del importe de la venta que efectúen contraviniendo este acuerdo.

(EL HOTEL) se obliga a no contratar con tour-operadores y agencias de viaje nacionales a precios inferiores a los del presente contrato.

DECIMOSEGUNDA.- Las partes contratantes, con renuncia a su propio fuero y derecho, se someten expresa y voluntariamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de y a la aplicación del derecho común de dicho lugar.

CLÁUSULA ADICIONAL.- En caso de caídas de ventas, aumentos del período de release, reducción de cupos, etc., las partes podrán pactar una modificación de las condiciones del presente contrato.

Y en prueba de conformidad y aceptación de todas las cláusulas, ambas partes firman en, a de de 20.....

Anexo III

Legislación sobre establecimientos hoteleros

1. Estatal

- Orden de 19 de julio de 1968, por la que se dictan normas sobre clasificación de los establecimientos hoteleros.
- Orden de 16 de febrero de 1970, por la que se añade a la Orden de 19 de julio de 1968, el calificativo de "Gran lujo", para los hoteles.
- Resolución de 18 de enero de 2005, de la Dirección General de Desarrollo Industrial, por la que se autoriza a la Asociación Española de Normalización y Certificación, para asumir funciones de normalización en el ámbito de hoteles y apartamentos turísticos.

2. Autonómica

2.1. Andalucía: el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, por el que se regulan los establecimientos hoteleros; el Decreto 80/2010, de 30 de marzo, de Modificación del Decreto 47/2004, de 10 de febrero; el Decreto 492/2008, de 11 de noviembre, de Modificación del Decreto 47/2004, de 10 de febrero; el Decreto 35/2008, de 5 de febrero, de Modificación del Decreto 47/2004, de 10 de febrero; las órdenes de 25 de abril de 2005, por la que se desarrolla el artículo 25 y el apartado 1 del artículo 51 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero; y los artículos 18, 22.c), 25, 28.a), 33 a 36, 37.1.a), 40.1.a), 2 y 3, 41 a 43, 45, 49, 70.8, 71.17 y 20, 72.4, 6, 8 y 9, 73.1.d) y e), 76.b), 78.3 y disposición final segunda de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

2.2. Aragón: el Decreto 153/1990, de 11 de diciembre, que establece las normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros; y los apartados 1 y 2 del artículo 34, así como los artículos 36, 37, 38, 39, 44 y DA 3ª del DLegis 1/2013, de 2 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Turismo de Aragón.

2.3. Principado de Asturias: el Decreto 78/2004, de 8 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Establecimientos Hoteleros, modificado por el Decreto 45/2011, de 2 de junio; y los artículos 32, 33 y 34 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias, modificada por la Ley 10/2010, de 17 de diciembre, tercera modificación a la Ley del Principado de Asturias de Turismo.

2.4. Islas Baleares: el Decreto 20/2011, de 18 de marzo, por el que se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de los establecimientos de alojamiento turístico en hotel, hotel apartamento y apartamento turístico de las Islas Baleares; el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el que se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística, modificado por el DL 1/2013, de 7 de junio, de Medidas Urgentes de carácter turístico y de impulso de las zonas turísticas maduras; la Orden de 6 de abril de 1992, que regula la concesión y utilización de la denominación y distintivo de hotel, apartamentos o alojamientos modernizados; y los artículos 5.5, 31.1.a), 32.5, 36, 38 a 40, 44.1.a) y 44.4 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares; la Resolución de 20 de abril de 2011, por la que se aprueba el modelo de cuestionario de autoevaluación y la información que el establecimiento tiene que proporcionar en relación a la categoría alcanzada respecto a la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con el D 20/2011, de 18 de marzo.

2.5. Islas Canarias: el Decreto 149/1986, de 9 de octubre, corrección de errores de 17 de noviembre, de ordenación de establecimientos hoteleros; el Decreto 223/2010, de 11 de noviembre, por el que se establece el régimen aplicable en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma a los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico; el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos; el Decreto 272/1997, de 27 de noviembre, por el que se añade el último párrafo al artículo 3 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre; el Decreto 187/2001, de 3 de octubre, que deja sin aplicación la disposición transitoria segunda del Decreto 149/1986, de 9 de octubre; la Orden de 5 de noviembre de 1986, por la que se desarrolla la disposición transitoria primera del Decreto 149/1986, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros; la Orden de 10 de diciembre de 1986, reguladora de los distintivos de los establecimientos hoteleros; y la letra a) del apartado 1 del artículo 32

de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, modificada por las leyes 4/2012, de 25 de junio, de Medidas Administrativas y Fiscales, 14/2009, de 30 de diciembre, 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo.

2.6. Cantabria: el Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, que regula los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria; la Orden de 23 de octubre de 1992, por la que se desarrolla el Decreto 50/1989, de 5 de julio, sobre ordenación y clasificación de los establecimientos hoteleros de Cantabria, modificado por el Decreto 64/2013, de 7 de noviembre; estableciéndose los requisitos necesarios para el mantenimiento de la categoría de hostel a extinguir; y la letra a) del apartado 1 del artículo 15 de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Turismo de Cantabria, modificada por las leyes 5/2011, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y 11/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

2.7. Castilla-La Mancha: el Decreto 4/1989, de 16 de enero, corrección de errores de 7 de febrero, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros; el Decreto 4/1992, de 28 de enero, por el que se modifica el Decreto 4/1989, de 16 de enero; el Decreto 17/2007, de 20 de marzo, que modifica el artículo 11 apartado 1 del Decreto 4/1989, de 16 de enero; y los apartados 1 y 2 del artículo 15 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre.

2.8. Castilla y León: el Decreto 77/1986, de 12 de junio, corrección de errores de 7 de julio, por el que se dictan normas de clasificación de los alojamientos hoteleros en la Comunidad Autónoma de Castilla y León; la Orden de 17 de marzo de 1987, por la que se establece el procedimiento a seguir en los supuestos de solicitud de dispensa de requisitos mínimos exigibles para la clasificación de establecimientos hoteleros; la Orden de 13 de enero de 1988, por la que se dictan normas para la instalación de camas supletorias en los establecimientos hoteleros; la Orden de 29 de febrero de 1988, por la que se establece el procedimiento a seguir y la documentación a presentar en los expedientes de apertura y clasificación o reclasificación, de los alojamientos hoteleros; la Orden de 15 de junio de 1988, por la que se modifica el artículo 3.3 de la Orden de 29 de febrero de 1988; el Decreto 129/1989, de 22 de junio, que prorroga el plazo de la disposición transitoria segunda del Decreto 77/1986, de 12 de junio, de clasificación de establecimientos hoteleros; el Decreto 183/1991, de 20 de junio, por el que se prorroga el plazo establecido en el Decreto 129/1989, de 22 de junio; y la letra a) del artículo 22 y el artículo 23 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Normas Reguladoras de Turismo de Castilla y León, modificada por la Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, y la Resolución de 18 de octubre de 2011, por la que se ordena la publicación en el *Boletín Oficial de Castilla y León* del Acuerdo de la Comisión de Cooperación entre la Comunidad de Castilla y León y el Estado en relación con la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

2.9. Cataluña: el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico; la Resolución EMO/361/2013, de 18 de febrero, por la que se aprueba el modelo que establece los criterios para el reconocimiento de la especialidad en hotel gastronómico; y la letra a) del artículo 39 y los artículos 40, 41 y 42 de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña, modificada por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de Promoción de la Actividad Económica y por el Decreto Legislativo 3/2010, de 5 de octubre, de Adecuación de Normas con Rango de Ley a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

2.10. Ceuta: los artículos 22 a 70 y la disposición transitoria segunda y tercera del Decreto de 30 de noviembre de 2010, por el que se aprueba el Reglamento de Turismo de la Ciudad de Ceuta.

2.11. Extremadura: el Decreto 235/2012, de 4 de diciembre, por el que se establece la ordenación de los alojamientos turísticos hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura; y los artículos 57 a 59, 68.a), 69.a), 104.e) y la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura, modificado su art. 50 por el DL 1/2012, de 25 de junio.

2.12. Galicia: la Orden de 11 de marzo de 1993, sobre el uso del término *pousada* para los establecimientos hoteleros; el Decreto 267/1999, de 30 de septiembre, de Corrección de Errores de 24 de noviembre, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros; y los arts. 55.1.a), 56 a 61 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Normas Reguladoras del Turismo de Galicia.

2.13. Comunidad de Madrid: el Decreto 159/2003, de 3 de julio, de Ordenación de los Establecimientos Hoteleros; el Decreto 77/2006, de 28 de septiembre, que modifica los artículos 17 y 24 y la disposición transitoria segunda del Decreto 159/2003, de 10 de julio; y la letra a) del apartado 2 del artículo 25 y el artículo 26 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña.

2.14. Melilla: los artículos 6.1.a), 10, 11.a) y 12 a 17 del Decreto 351/2010, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Turismo de la Ciudad Autónoma de Melilla.

2.15. Región de Murcia: el Decreto 91/2005, de 22 de julio, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en la Región de Murcia; el Decreto 37/2011, de 8 de abril, que modifica varios decretos en materia de turismo y el apartado 1 del artículo 13 y los artículos 14, 15, 16, 17, 18, 19 y la disposición final de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Normas Reguladoras del Turismo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 12/2009, de 11 de diciembre, de Modificación a Diversas Leyes para su Adaptación a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

2.16. Navarra: el Decreto Foral 146/2005, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de los establecimientos hoteleros en la Comunidad Foral de Navarra; el Decreto Foral 10/2011, de 14 de febrero, de Modificación de Diversos Reglamentos en Materia de Turismo; y la letra a) del apartado 1 del artículo 16 y el artículo 18 de la Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo de Navarra, modificada por la Ley Foral 6/2010, de 6 de abril, que modifica varias leyes forales para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior.

2.17. La Rioja: los artículos 10, 26 a 68, la disposición adicional primera y la disposición final primera del Decreto 14/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, modificado por el Decreto 15/2013, de 10 de mayo; y la letra a) del artículo 12 y el artículo 13 de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, modificada por la Ley 6/2009, de 15 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2010.

2.18. Comunidad Valenciana: el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, regulador de los establecimientos hoteleros en la Comunidad Valenciana; el Decreto 22/2006, de 10 de febrero, por el que se modifican los artículos 8 apartado segundo, párrafo cuarto, 26 apartado 1, letras c), e) y f), 27 apartados 1 y 2 y se añaden las disposiciones adicionales 1 y 2, del Decreto 153/1993, de 17 de agosto; el Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, que modifica los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana; la Orden 2/2010, de 29 de marzo, que establece los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunidad Valenciana; y el apartado Uno.1 del artículo 8 de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana, modificada por las leyes 12/1999, de 23 de diciembre, y 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana.

2.19. País Vasco: el Decreto 166/1985, de 18 de junio, por el que se prorroga el plazo de adaptación de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Autónoma del País Vasco; el Decreto 102/2001, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros; y el apartado 1 del artículo 12, así como los artículos 14, 15, 16, 17 y 18 de la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo del País Vasco, modificada por las leyes 16/2008, de 23 de diciembre, y 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

3. Unión Europea: las recomendaciones del Consejo de la Comunidad Europea, de 22 de diciembre de 1986, relativas a la información normalizada en los hoteles existentes y a la seguridad de los hoteles existentes contra los riesgos de incendio; y la Decisión del Consejo de la Comunidad Europea, de 14 de abril de 2003, por la que se establecen los criterios ecológicos para la concesión de la etiqueta ecológica comunitaria a los servicios de alojamiento turístico. Por otro lado, el código de conducta suscrito en 1996 entre el Grupo de Asociaciones de Nacionales de Agentes de Viajes y Operadores Turísticos dentro de la Unión Europea (ECTAA) y la Confederación de las Asociaciones Nacionales de Hoteles, Restaurantes, Bares y Establecimientos Similares dentro de la Unión Europea (HOTREC).

4. Los apartamentos turísticos

4.1. Situación actual y grupo normativo

En un sentido genérico dentro del concepto de apartamentos hay que distinguir los **no turísticos** de los **turísticos**. Esta caracterización conlleva la existencia de dos regímenes jurídicos diferenciados. Por un lado, los apartamentos no turísticos, sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas), en cuyo arrendamiento es determinante su carácter ocasional y la no prestación de servicios complementarios al propio alojamiento. Por otro lado, los apartamentos turísticos, sometidos a las normas administrativas, y cuyo arrendamiento que, en este caso, se ofrece de forma habitual y profesional, comprende la prestación de una serie de servicios complementarios al alojamiento.

Los **apartamentos turísticos** son una de las modalidades de los denominados por la doctrina tradicional como **alojamientos** turísticos no hoteleros o **extrahoteleros**. Los orígenes más inmediatos a esta figura se hallan en la **Orden Ministerial de 17 de enero de 1967, por la que se aprobó la ordenación de los apartamentos, *bungalows* y otros alojamientos similares de carácter turístico, y en el Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas de 1965**, que, en su art. 3, situaba los apartamentos turísticos junto a los *bungalows*, las villas turísticas y las viviendas vacacionales como alojamientos extrahoteleros.

En la actualidad, tras la entrada en vigor del Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio, las disposiciones citadas con anterioridad han sido derogadas expresamente. Con ello, la reglamentación de este tipo de alojamientos turísticos se contempla en cada una de las leyes de turismo de las distintas comunidades autónomas y en sus respectivos reglamentos autonómicos.

4.2. Concepto

Son numerosos los conceptos acerca de los apartamentos turísticos que aparecen tanto en las leyes de turismo como en los reglamentos autonómicos. Sin embargo, todos ellos coinciden unánimemente en la cesión del apartamento a cambio de un precio, por motivos vacacionales o turísticos.

Los apartamentos turísticos se pueden definir como aquellas viviendas que son ofrecidas empresarialmente en régimen de alquiler, de modo habitual y debidamente dotados para su inmediata disponibilidad, a cambio de un precio a las personas usuarias, que por motivos vacacionales o turísticos efectúen una estancia por un período de tiempo previamente convenido entre las partes. Como apartamentos turísticos se consideran los propiamente apartamentos, pero también a los *bungalows*, villas, chalets y similares, siempre que sean explotados de aquella manera.

Por su parte **Canarias** define específicamente a estos tipos de viviendas en su **Decreto de 15 de febrero de 1989**.

Los apartamentos turísticos pueden ofrecerse para su ocupación **bajo distintas modalidades**. Es unánime toda la normativa –salvo la **catalana** que no se pronuncia sobre esta cuestión– en diferenciar entre bloques y conjuntos de apartamentos turísticos. Son **bloques de apartamentos** aquellos que estén situados en una misma situación o complejo y que con instalaciones y servicios comunes se ofrezcan en su totalidad bajo una sola unidad empresarial de explotación; mientras que los **conjuntos** son los agregados de varias unidades de alojamiento situados en el mismo o en diferentes edificios o emplazamientos, pero que, sin constituir un bloque, se ofrecen como alojamientos turísticos bajo una sola unidad de explotación. En este último caso, en algunas autonomías –como **País Vasco** y **Valencia**– es necesario un mínimo de unidades alojativas para constituirse como tal conjunto: cuatro y cinco, respectivamente.

Junto a estas modalidades Canarias y Valencia incorporan otras. La **primera autonomía** define la unión de conjuntos como la totalidad de los conjuntos de un mismo edificio o complejo de tal forma que puede ofrecerse o bien bajo una sola unidad empresarial de explotación, o bien bajo una explotación unitaria de los conjuntos, conservando cada uno de ellos su propia autonomía de gestión y administración, con una dirección común y manteniendo una responsabilidad solidaria. Por su parte, **Valencia** y **La Rioja** denominan unidad de alojamiento turístico al apartamento, villa, chalet, *bungalow* o similar que se destine al tráfico turístico directamente por quién, con título suficiente, tenga su disposición.

4.3. Clasificación

Los apartamentos turísticos son objeto de **diversas clasificaciones** en función de la normativa turística aplicable. Una vez más, la clasificación de estos alojamientos en una u otra categoría va a depender en parte de las instalaciones

y requisitos mínimos exigidos reglamentariamente, y que también en este caso pueden ser objeto de **dispensa** por parte del departamento competente en turismo.

De manera concreta, y respecto a la más reciente clasificación nos encontramos, entre otras:

- En Andalucía se distinguen dos grupos: edificios/complejos, con características de cuatro a una llaves, y los conjuntos, con características de dos a una llaves, con modalidades de playa, ciudad, rural y carretera y varias especialidades como de monumentos e inmuebles protegidos, de naturaleza, deportivos y familiares.
- En Cantabria se distinguen tres modalidades de las unidades de alojamiento: apartamento turístico, chalé o bungalow y estudio; su categoría va de cuatro a una llaves.
- Y en La Rioja las categorías van de tres a dos llaves y se distinguen tres modalidades de explotación: bloque, conjunto y unidad de alojamiento.

Todas las normativas contemplan la posibilidad de **reclasificar** estos establecimientos en otra categoría, bien de oficio o bien a instancia de parte. La normativa estatal por su parte sólo admite la **revisión** de oficio y a la baja, es decir, la Administración Turística asignará una categoría inferior a los apartamentos cuando su estado de conservación o la calidad de los servicios que prestan no les hagan merecedores de la categoría que ostentan.

Los apartamentos turísticos están obligados a contar con una **placa-distintivo** de la clase y categoría del alojamiento, consistiendo en un rectángulo de metal en el que, sobre fondo de color rojo llama –o fuego en el **País Vasco**–, figuran, en color oro, las letras "AT", así como las llaves que correspondan a la categoría del alojamiento en las formas y dimensiones que figuren en la normativa.

En los bloques o conjuntos, en los que la totalidad de los alojamientos tengan carácter turístico y estén explotados por la misma persona física o jurídica, es obligatoria la exhibición, junto a la entrada principal, de la placa-distintivo correspondiente a la categoría del bloque o conjunto, mientras que cuando se trata de bloques o conjuntos en los que solamente algunos de los alojamientos tengan carácter turístico o no estén sujetos a una misma unidad de explotación, la placa se ha de exhibir en el exterior de la puerta de acceso a cada uno de ellos.

Normativa canaria

En particular, la normativa canaria obliga a la empresa a colocar otra placa-rectángulo de metal –debajo de la anterior– en la que, sobre fondo color ocre, figuran las denominaciones: apartamentos, bungalows o villas, según el tipo de unidad alojativa y en la forma y dimensiones también establecidas reglamentariamente.

4.4. Requisitos para el ejercicio de su actividad

4.4.1. Empresa explotadora

Las **empresas explotadoras** son aquellas constituidas por personas físicas o jurídicas que realizan la actividad de cesión mediante precio del uso ocasional de una unidad alojativa. Respecto a éstas hay que realizar varias consideraciones:

- 1) La actividad se realiza de forma **profesional y habitual**.
- 2) Han de **inscribirse** en el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas. Para ello han de presentar la documentación requerida ante la Delegación Provincial correspondiente.
- 3) En el caso de que la empresa explotadora no sea el titular de estos alojamientos, deberá formalizarse el correspondiente **documento de cesión** para la explotación.

4.4.2. Autorización de apertura: la denominada declaración responsable

Con carácter previo al inicio de la actividad alojativa, la empresa explotadora está obligada a solicitar la **autorización de apertura y clasificación** ante la Delegación Provincial competente en turismo acompañada de la solicitud de los documentos exigidos (entre los que se encuentran: documentos acreditativos del titular de la explotación, contrato entre el propietario y la entidad explotadora si lo hubiera, planos, relación de las unidades alojativas, documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos, etc.).

Por otro lado, el Consejo de Ministros del día 25 de enero del año 2013 ha aprobado el Anteproyecto de Ley de Garantía de la Unidad de Mercado, dirigida a asegurar la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio nacional y suprime así todo un largo periplo administrativo que, a su vez, difiere de una comunidad a otra.

4.4.3. Otras autorizaciones

También la empresa explotadora de los apartamentos turísticos tienen que solicitar y obtener **otras autorizaciones administrativas** de la misma forma exigidas legalmente para el desarrollo de la actividad, tales son las urbanísticas, ambientales, sanitarias, etc.

Ley Omnibus

Las distintas comunidades autónomas han incorporado lo preceptuado por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, conocida como Ley Omnibus. Ley esta de trasposición de la Directiva 2006/123/CE relativa a los servicios en el mercado interior. Ello ha supuesto la sustitución del tradicional sistema de autorización administrativa previa, por un sistema general de control a posteriori, que tiene como elemento novedoso la presentación de una declaración responsable.

4.4.4. Inscripción en el Registro

La explotación de los apartamentos turísticos ha de inscribirse en el **Registro General de Empresas y Actividades Turísticas** correspondiente. En caso contrario esa actividad se considerará clandestina y dará lugar a responsabilidad administrativa.

4.4.5. Existencia de un director

Es **obligatorio la existencia de un director** cuando las unidades alojativas asciendan o superen el número de treinta para los establecimientos con las categorías de cuatro y tres llaves –también para los de cinco llaves en **Canarias**– y cuando asciendan o superen las cincuenta unidades para los clasificados en dos y una llave. Además, la normativa canaria dispone que en los establecimientos en que por el número de unidades alojativas no fuese obligado la existencia de un director, es preceptiva la figura de una persona representante a todos los efectos (ya sea el propietario, la empresa explotadora o la persona que se designe).

4.4.6. Otros requisitos exigibles

Los titulares de los apartamentos turísticos están obligados a:

- 1) Cumplir las normas sobre los **requisitos** mínimos de infraestructura, prevención de incendios, supresión de barreras arquitectónicas, seguridad, construcción y edificación.
- 2) Además, han de tener el **libro registro y parte de entrada** de viajeros.
- 3) Han de tener a disposición del cliente que lo solicite el **libro de hojas de quejas y reclamaciones**.
- 4) Cumplir con la normativa en materia de **precios, facturas y reservas**. Los **precios** de los alojamientos turísticos son fijados libremente por las empresas explotadoras y han de gozar también de la máxima publicidad. La cesión del apartamento a cambio del precio comprende el uso del mismo y de los servicios e instalaciones comunes al bloque o conjunto de apartamentos.

En todo caso, en el precio se entienden comprendidos los siguientes servicios: limpieza, conservación, mantenimiento y reparaciones, recogida de basuras, agua potable fría y caliente, energía eléctrica, atención al cliente, así como el uso de los jardines, terrazas y salones comunes con sus equipamientos, los parques infantiles y sus instalaciones, las piscinas y su mobiliario y el aparcamiento cuando lo es al aire libre. Asimismo, las empresas pueden ofrecer otros servicios complementarios no incluidos en el precio del apartamento: gozarán también de la debida publicidad y su utilización no es obligatoria para el cliente.

Por otro lado, la empresa explotadora está obligada a someterse a las normas en materia de **facturas**. Sin perjuicio de las disposiciones fiscales, la factura, original y copias, ha de contener el número, la identificación del estableci-

miento, la identificación del cliente, descripción e importe de los servicios, importe total –con indicación expresa de los impuestos incluidos o no–, y el lugar y la fecha de emisión. Con carácter general, los servicios deben aparecer desglosados en la factura, aunque se permite reflejar únicamente el total del precio del alojamiento siempre que en la factura consten el número de pernoctaciones y el precio de ellas por días. Los servicios complementarios se facturan diariamente y han de adjuntarse los comprobantes que acreditan la utilización del servicio por el cliente.

Finalmente, los titulares de la explotación de los apartamentos turísticos pueden exigir a los usuarios una cantidad anticipada en concepto de señal por las **reservas** de alojamiento que realicen. El importe de ese anticipo varía en función de la normativa aplicable.

Así, en la normativa **asturiana** es como máximo de un **40%** cuando la reserva se realice por tiempo inferior a un mes, de un **25%** cuando la reserva sea por un mes, y de un **15%** cuando sea superior a un mes. En **Valencia**, ese anticipo no debe sobrepasar el **25%** del precio global del alojamiento, y en **Canarias** el **50%** del mismo e, incluso, en aquellas reservas efectuadas por agencias de viajes que no cuenten con contrato de cupo o en las que son solicitadas directamente por clientes, el anticipo puede ascender hasta el **100%** del importe de la estancia prevista. Otras comunidades como **País Vasco** o **Cataluña** no han reflejado ningún máximo en sus reglamentos.

Las reservas de los alojamientos deben ser contestadas por cualquier sistema que permita una constancia en un plazo de tiempo, que por lo general es de diez días. Además, en toda aceptación de reserva ha de constar al menos la identificación del establecimiento, el nombre del cliente, fechas de llegada y salida, servicios contratados y sus precios.

La reserva se mantendrá durante el tiempo que estime el titular: así, por un lado, en el **País Vasco** y en **Canarias** y, por otro, en **Valencia** las reservas se mantienen, hasta las **12 horas** del día siguiente al fijado para la ocupación o hasta las **48 horas** siguientes a ese momento, respectivamente, pasados los cuales, la empresa cesa en la obligación de reservar el alojamiento, a no ser que en ese plazo el cliente confirme su llegada y ésta se produzca antes de que el importe del alojamiento por los días transcurridos exceda de la cuantía del anticipo entregado.

Por último, si se produce la **anulación** de la reserva y salvo pacto en contrario, la empresa debe reintegrar al cliente la suma recibida como anticipo, aunque puede retener parte de ella en concepto de indemnización. Los porcentajes sobre el anticipo que puede retener el titular varían según la normativa aplicable y dependen de la antelación con que se realice la anulación y del tipo de reserva, es decir, si es individual o de grupo.

5) Cumplir con las **normas fiscales y laborales**.

Peculiaridad en la normativa canaria

La normativa canaria presenta al respecto una peculiaridad, y es que en el caso de que la totalidad de la estancia no fuese agotada por fuerza mayor, el cliente tiene derecho a que se le devuelva la parte proporcional de la cantidad anticipada, sin que el titular del establecimiento tenga derecho a retener ningún porcentaje en concepto de indemnización.

4.4.7. Requisitos singulares: la constitución de una fianza o garantía

Tradicionalmente, el **Real Decreto de 15 de octubre de 1982** disponía que las empresas explotadoras de apartamentos turísticos debían constituir una **fianza** con el objeto de responder de la correcta prestación de los servicios concertados con sus clientes en proporción con el volumen del negocio. En términos semejantes se pronuncia el **Decreto cántabro 82/2010**, de 25 de noviembre, al establecer unas fianzas que oscilan desde los 175.000 euros hasta los 600.000 euros, dependiendo de la capacidad alojativa.

Finalmente, el **País Vasco**, tal como ha exigido con posterioridad **La Rioja**, en su Decreto de 2011, sustituye las fianzas por la contratación de un **seguro de responsabilidad civil** dirigido a garantizar los posibles riesgos de la actividad, con una cobertura mínima para la comunidad vasca de 90.151,82 euros y, para La Rioja, desde los 3.000 euros hasta los 48.000 euros dependiendo del número de apartamentos que se exploten.

4.5. Obligaciones de las partes

El disfrute del alojamiento y otros servicios durará el tiempo convenido por las partes y las prórrogas que acuerden. Durante ese período de tiempo, ambas partes –empresa explotadora y cliente– son titulares de varias obligaciones específicas:

a) **Las empresas** que se dediquen a la explotación de apartamentos turísticos deben de cumplir, además de los requisitos anteriores, las siguientes obligaciones:

- **Entregar y mantener** los alojamientos que exploten en buen estado de conservación y limpieza y en concordancia con su categoría y con la publicidad que la empresa haya hecho de ellos.
- **Llevar** el control de la ocupación de los apartamentos.
- **Disponer** de un centro de relación con los clientes a efectos administrativos asistenciales y de información.
- **Exponer** en toda unidad de alojamiento información que contenga nombre y categoría, número registral y capacidad autorizada.
- **Identificar** el establecimiento en toda la publicidad que realice.

b) **Los clientes** que se alojen en los apartamentos turísticos deben:

- **Satisfacer** el importe de los servicios facturados en el tiempo y lugar convenidos. Lo usual es que se efectúe en el mismo establecimiento y en el momento en el que le sea presentada la factura para el cobro.
- **Atenerse** a las prohibiciones impuestas por el titular y en su caso por la normativa: no introducir muebles o realizar obras en el alojamiento, alojar a un mayor número de las personas permitidas, ejercer la actividad de hospedaje o destinar el alojamiento a fines distintos de los contratados, introducir sustancias explosivas o que puedan causar peligro para el inmueble e introducir animales sin autorización expresa. El incumplimiento de estas prohibiciones puede facultar a la empresa para rescindir el contrato.
- Cuando le sea exigido, **entregar** un depósito o fianza para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones o mobiliario del alojamiento – siempre que sea imputable al cliente–, así como del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato. Esta entrega se realiza en el momento de ocupar el alojamiento, y la cantidad a depositar oscila como máximo entre los 150,25 euros de la **Comunidad Valenciana**, hasta el 20% del importe total del precio pactado en **Canarias**, o el 25% en las **normativas estatal y asturiana**. Al término del contrato la fianza se reintegrará al cliente una vez realizadas las deducciones que procedan.
- En particular las normativas del **Principado de Asturias** y de la **Comunidad Valenciana**, los clientes de apartamentos turísticos también han de **satisfacer** una suma para garantizar la desocupación de los alojamientos cuando llegue el momento y siempre que la empresa lo establezca en concepto de indemnización. Este importe es equivalente al triple del precio máximo que corresponda a los días que exceden de aquél en que debió desocuparse el alojamiento.

4.6. Características particulares

Entre los numerosos requisitos técnicos que han de cumplir los apartamentos turísticos a tenor de las categorías en que se clasifiquen, hay que destacar las que siguen:

1) Cualquiera que sea su categoría, todos los apartamentos turísticos deben disponer de **cocina** como lugar donde se conservan, manipulan y consumen todo tipo de alimentos, gestionándose, por tanto, el servicio de alimentación directamente por el cliente.

2) La **capacidad real** de los apartamentos turísticos viene determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles. Por lo general, las **camas convertibles** no pueden exceder del **50%** de las ins-

taladas en los dormitorios. En el **País Vasco** pueden instalarse muebles-camas en el comedor hasta un máximo de dos plazas. En otras autonomías, la colocación de cunas para niños menores de dos años es obligatoria y gratuita.

4.7. Anexos

Anexo I

Legislación sobre apartamentos turísticos

1. Estatal

- Resolución de 18 de enero del 2005, de la Dirección General de Desarrollo Industrial, por la que se autoriza a la Asociación Española de Normalización y Certificación para asumir funciones de normalización en el ámbito de hoteles y apartamentos turísticos.

2. Autonómica

2.1. Andalucía: el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de Establecimientos de Apartamentos; la Orden de 27 de septiembre de 2011, por la que se aprueban los distintivos de los apartamentos turísticos; y la letra b) del apartado 1 del artículo 41, así como los artículos 44, 45 y 49 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

2.2. Aragón: el apartado 1 del art. 36 y el art. 40 del DLegis 1/2013, de 2 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Turismo de Aragón.

2.3. Principado de Asturias: el Decreto 60/1986, de 30 de abril, sobre ordenación de los apartamentos turísticos; y los artículos 31, 35 y 36 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias, modificada por la Ley 10/2010, de 17 de diciembre, de tercera modificación de la Ley del Principado de Asturias de Turismo.

2.4. Islas Baleares: el Decreto 20/2011, de 18 de marzo, por el cual se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de los establecimientos de alojamiento turístico en hotel, hotel apartamento y apartamento turístico de las Islas Baleares, modificado por el DL 1/2013, de 7 de junio, de Medidas Urgentes de carácter turístico y de impulso de las zonas turísticas maduras; el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística; la Resolución de 20 de abril de 2011, que aprueba el Modelo de cuestionario de autoevaluación y la información que el establecimiento tiene que proporcionar en relación con la categoría alcanzada respecto de la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con el Decreto 20/2011, de 18 de marzo; y la letra b) del apartado 1 del artículo 31, el artículo 36.1 y 2, los artículos 41 y 42, las letras a) y b) del apartado 7 del artículo 88, las disposiciones adicionales sexta y séptima y la disposición final quinta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares.

2.5. Islas Canarias: el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos; el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos; el Decreto 50/2011, de 8 de abril, por el que se establecen los formatos y las características de las placas-distintivo de los establecimientos turísticos de alojamiento, de restauración y de intermediación turística; el Decreto 232/2010, de 11 de noviembre, por el que se establece el régimen aplicable en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma a los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico; y la Orden de 29 de mayo de 1989, por la que se desarrolla la disposición transitoria segunda, apartado 2, del Decreto 23/1989, de 15 de febrero; y la letra b) del apartado 1 del artículo 32 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, modificada por la Ley 5/1999, de 15 de marzo, modificadas por las leyes 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, y 4/2012, de 25 de junio, de Medidas Administrativas y Fiscales, 14/2009, de 30 de diciembre, 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo.

2.6. Cantabria: el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria; la letra b) del apartado 1 del artículo 15 de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, modificada por las leyes 5/2011, de

29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y 11/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

2.7. Castilla-La Mancha: el apartado 3 del artículo 15 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre.

2.8. Castilla y León: la letra a) del artículo 30 y los artículos 36 y 37 de la Ley 4/2010, de 9 de diciembre, reguladora del turismo de Castilla y León, modificada por la Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

2.9. Cataluña: el artículo 37 y la disposición transitoria primera del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de Establecimientos de Alojamiento Turístico y de Viviendas de uso Turístico; y la letra b) del apartado 1 del artículo 39 y los artículos 43, 44 y 45 de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña, modificada por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de Promoción de la Actividad Económica y por el Decreto Legislativo 3/2010, de 5 de octubre, de Adecuación de Normas con Rango de Ley a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado de interior.

2.10. Ceuta: los artículos 71 a 87 del Decreto de 30 de noviembre de 2010, por el que se aprueba el Reglamento de Turismo de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

2.11. Extremadura: el Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura; y la letra a) del artículo 60 y los artículos 61, 68.b) y 69.b) de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura, modificado su art. 50 por el DL 1/2012, de 25 de junio.

2.12. Galicia: el Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia; y la letra b) del apartado 1 del artículo 55 y el artículo 64 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Normas Reguladoras del Turismo de Galicia.

2.13. Comunidad de Madrid: la letra b) del apartado 2 del artículo 25 y el artículo 27 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, corrección de errores de 30 de abril, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña.

2.14. Melilla: el Decreto n.º 351, de 19 de julio de 2010, por el que se aprueba el Reglamento de Turismo de la Ciudad Autónoma de Melilla.

2.15. Región de Murcia: el apartado 3 del artículo 13 y el artículo 21 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Normas Reguladoras del Turismo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 12/2009, de 11 de diciembre, de Modificación a Diversas Leyes para su Adaptación a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

2.16. Navarra: el Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Apartamentos Turísticos de Navarra; y la letra e) del apartado 1 del artículo 16 y el artículo 22 de la Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo de Navarra, modificada por la Ley Foral 6/2010, de 6 de abril, que modifica diversas leyes forales para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior.

2.17. La Rioja: la letra b) del artículo 10, los artículos 69 a 83, la disposición adicional primera y la disposición final primera del Decreto 14/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, modificado por el Decreto 15/2013, de 10 de mayo; y la letra b) del artículo 12 y el artículo 14 de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, modificada por la Ley 6/2009, de 15 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2010.

2.18. Comunidad Valenciana: el Decreto 91/2009, de 3 de julio, por el que se aprueba el reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunidad Valenciana; el Decreto 92/2009, de 3 de julio, por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, *bungalows* y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas dedicadas a la cesión de su uso y disfrute en el ámbito de la Comunidad Valenciana; modificados ambos decretos por el Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, de modificación de los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana; la Orden 2/2010, de 29 de marzo, por la que se establecen los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunidad Valenciana; y el apartado 2 del artículo 8 de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana, modificada por las leyes

12/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, y 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana.

2.19. País Vasco: el Decreto 198/2012, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos; y el apartado 2 del artículo 12 y los artículos 22, 23 y 24 de la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo del País Vasco, modificada por la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, y por la Ley 7/2012, de 23 de abril, que modifica diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

3. Unión Europea: las recomendaciones del Consejo de la Comunidad Europea, de 22 de diciembre de 1986, relativas a la información normalizada en los hoteles existentes y a la seguridad de los hoteles existentes contra los riesgos de incendio; y la Decisión del Consejo de la Comunidad Europea, de 14 de abril de 2003, por la que se establecen los criterios ecológicos para la concesión de la etiqueta ecológica comunitaria a los servicios de alojamiento turístico.

Por otro lado, el código de conducta suscrito en 1996 entre el Grupo de Asociaciones de Nacionales de Agentes de Viajes y Operadores Turísticos dentro de la Unión Europea (ECTAA) y la Confederación de las Asociaciones Nacionales de Hoteles, Restaurantes, Bares y Establecimientos Similares dentro de la Unión Europea (HOTREC).

Anexo II

Modelo De Comunicación A La Administración Turística Del Contrato Suscrito Entre El Titular De Los Apartamentos Turísticos Y La Empresa Explotadora

(según el Decreto 60/1986, de 30 de abril, del Principado de Asturias)

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

D con DNI núm. domiciliado en teléfono en (su nombre) o (nombre y representación de la Sociedad)..... con NIF

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

A tal efecto acompaño los mencionados contratos números 1 al

En su virtud,

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

B) Comunicación conjunta.

D con DNI núm. domiciliado en teléfono en (su nombre) o (nombre y representación de la Sociedad)..... con NIF

D con DNI núm. domiciliado en teléfono en (su nombre) o (nombre y representación de la Sociedad)..... con NIF

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

En su virtud,

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

5. Las viviendas turísticas vacacionales

5.1. Situación actual y grupo normativo

Las viviendas turísticas vacacionales son una **modalidad de establecimiento alojativo extrahotelero**. En los últimos tiempos estos alojamientos se encuentran en constante proliferación, aunque en realidad no existe una verdadera constancia de ellos, ya que en la práctica su explotación es ejercida bajo la clandestinidad.

Tradicionalmente las viviendas turísticas vacacionales han sido reguladas junto a los apartamentos turísticos en el **Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre**, de Ordenación de Apartamentos Turísticos y de Viviendas Turísticas Vacacionales, en la actualidad derogado por el **Real Decreto 39/2010, de 15 de enero**, y en algunas comunidades autónomas, en los decretos 91 y 92, ambos de 3 de julio de 2009, de la Comunidad Valenciana y, en el Decreto 191/1997, de 29 de julio, del País Vasco.

Estos alojamientos extrahoteleros **gozan de una escasa regulación en la normativa autonómica** que se limita a referenciarlas en las leyes de turismo, pendientes en la mayoría de los casos, todavía, de un posterior desarrollo reglamentario. Tan sólo tres legisladores autonómicos han dedicado parte de su atención a estos establecimientos de forma reglamentaria: son los de **Asturias, País Vasco y Valencia**.

5.2. Concepto

Las viviendas turísticas vacacionales se pueden definir como aquellas unidades de alojamiento aisladas que se ofrezcan mediante precio en explotación turística o por motivos vacacionales o turísticos

Por tanto, en dos aspectos son unánimes todas las regulaciones –salvo la del **País Vasco** que no incorpora definición alguna. Éstos son:

- Unidades de alojamiento aisladas –en Valencia, cualquiera que sea su tipología–, y
- explotación por motivos vacacionales o turísticos.

No obstante, esta unanimidad es únicamente transitoria. Por un lado, el **reglamento estatal** asumía esta definición con independencia de las condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios que ofrezcan las viviendas.

Por otro, en sentido contrario, el **País Vasco** la condiciona al cumplimiento de unos requisitos exigidos reglamentariamente; y en el **Principado de Asturias**, además, la supeditan a la prestación únicamente del servicio de alojamiento, contratándose de manera íntegra y no por habitaciones.

Una novedad presenta la Comunidad de **Cataluña**, que establece que “las viviendas de uso turístico son aquellas viviendas que son cedidas por su propietario, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por reglamento”. Además, establece el principio de libertad contractual para la cesión de la vivienda de uso turístico.

5.3. Clasificación

Con carácter general, las viviendas turísticas vacacionales **no** se clasifican en **categoría** alguna. Las únicas **salvedades** la constituyen las viviendas turísticas del **País Vasco** y de **Valencia**. En esta comunidad el titular de la explotación puede someter a la vivienda a un procedimiento de clasificación voluntaria a tenor de unos requisitos generales de acceso, en los que se incluyen las superficies mínimas y los servicios e instalaciones de las viviendas. La aceptación del resultado de esta clasificación es una condición inexcusable si se pretende incluir a la vivienda en cualquier iniciativa pública de promoción turística. Por último, otra peculiaridad de esta comunidad es que cuando el titular de la explotación oferte más de tres viviendas turísticas, estos alojamientos dejan de ser tales para ser considerados legalmente como apartamentos turísticos. También en **Valencia**, las administraciones competentes pueden establecer el procedimiento y los requisitos específicos que tienen que tener estas viviendas turísticas vacacionales para ser clasificadas en las categorías superior, primera y estándar, teniendo en cuenta la ubicación, la tipología, las características y las calidades que ofrecen.

5.4. Requisitos para el ejercicio de su actividad

En cuanto a los requisitos de las viviendas turísticas vacacionales, hay que destacar la evolución acaecida a lo largo de estos años: de la única notificación de su explotación al organismo turístico competente en el reglamento estatal, hoy derogado, hasta los requisitos exigidos en las normativas autonómicas más recientes:

5.4.1. Poseer título suficiente de gestión

En la **Comunitat Valenciana** se distingue entre propietarios, titulares y empresas gestoras, entendiéndose por estas últimas las personas físicas o jurídicas cuya actividad profesional consiste en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas turísticas con independencia de su ubicación y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo.

5.4.2. Autorización de apertura: la denominada declaración responsable

Respecto al título que posibilita legalmente la explotación de estas viviendas, hay que considerar dos posturas que coexisten en la actualidad: por un lado, las normativas **estatal, valenciana y vasca** que condicionan la explotación de las viviendas a la notificación del inicio de la actividad al departamento competente en turismo; y por otro, la normativa asturiana que establece la obligación de solicitar a la administración turística competente la preceptiva autorización, considerándose clandestinas en caso contrario. En este último supuesto es necesario presentar ante la administración turística competente, además de la solicitud, la documentación necesaria establecida reglamentariamente. También en **Asturias** destaca la necesidad de suscribir un seguro de responsabilidad civil.

Por otro lado, es de total actualidad el hecho de que el Consejo de Ministros del día 25 de enero del presente año 2013 ha aprobado el Anteproyecto de Ley de Garantía de la Unidad de Mercado, dirigida a asegurar la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio nacional y suprime así todo un largo periplo administrativo que, a su vez, difiere de una comunidad a otra.

5.4.3. La inscripción en el Registro

Como toda empresa dedicada a la prestación de servicios turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, con carácter previo a su explotación, deben **estar inscritas en el Registro de Turismo o Registro especial**, y más aún cuando es preceptiva la autorización de apertura y funcionamiento. La **Comunitat de Valencia** dispone que la inexactitud o falsedad de los datos declarados, la no disponibilidad de la documentación preceptiva o el incumplimiento de los requisitos reglamentarios puede comportar, además de otras responsabilidades, la baja del establecimiento en el registro y la revocación de la clasificación turística. Las mismas consecuencias puede comportar no iniciar la actividad en el plazo de dos meses desde el día de la comunicación.

5.4.4. Otros requisitos exigibles

En este apartado, hay que señalar, entre otras cuestiones, que en el precio del alojamiento se entiende que están comprendidos los servicios mínimos y, en particular, la recogida de basuras, el uso de agua fría y caliente, así como de energía. También en materia de reservas, los titulares de estas viviendas pueden exigir una señal o cantidad a cuenta en tal concepto.

En el caso de la Comunidad de Cataluña, se exige una comunicación previa inicio de actividad al ayuntamiento donde estas radiquen.

Ley Omnibus

Las distintas comunidades autónomas han incorporado lo preceptuado por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, conocida como Ley Omnibus. Ley esta de transposición de la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior. Ello ha supuesto la sustitución del tradicional sistema de autorización administrativa previa por un sistema general de control *a posteriori*, que tiene como elemento novedoso la presentación de la denominada declaración responsable.

5.5. Obligaciones de las partes

Las obligaciones de los empresarios o titulares de las viviendas turísticas vacacionales son, además de todas las anteriores, las previstas con carácter general para todo titular de cualquier alojamiento que se dedique a la explotación por motivos vacacionales o turísticos. No obstante, en este apartado hay que distinguir, una vez más, a la **normativa vasca**, que establece como obligaciones específicas las siguientes:

- 1) **Mantener** las instalaciones de los establecimientos en buenas condiciones para su uso.
- 2) **Informar** a los usuarios sobre el régimen de servicios que ofertan las condiciones de prestación y su precio.
- 3) **Exponer** en la unidad del alojamiento la información sobre la identificación del mismo (nombre, categoría, número registral y capacidad).
- 4) **Facilitar** al usuario las hojas de quejas y reclamaciones.
- 5) **Facturar** los servicios de acuerdo con lo legalmente previsto.
- 6) **Facilitar** a la Administración la información que requiera para el ejercicio de sus funciones.

Estas mismas obligaciones son atribuibles a todo titular en cualquier parte del territorio nacional.

En **Asturias** y **Valencia** se exige al empresario las obligaciones de mantener permanentemente actualizadas la relación de viviendas turísticas vacacionales y la información facilitada a los registros, así como conservar y mantener a estos alojamientos en situación de ser ocupados inmediatamente.

En la otra cara de la moneda, hay que apuntar que también los **usuarios** de una vivienda turística vacacional están sometidos al régimen de **obligaciones** previsto para los usuarios turísticos y que, con carácter general, se incorporan en las distintas leyes autonómicas de turismo. Por su parte, en la normativa valenciana cabe destacar que aquellos usuarios quedan sometidos a las mismas prohibiciones que se especifican para los apartamentos turísticos, y cuya vulneración pueden dar lugar a la resolución del contrato. De manera particular, es de destacar que aquellos usuarios quedan sometidos a las mismas prohibiciones que se especifican para los apartamentos turísticos.

5.6. Anexo

Anexo I

Legislación sobre viviendas turísticas vacacionales

1. Autonómica

1.1. Principado de Asturias: el Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales del Principado de Asturias; y los artículos 31 y 42 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias, modificada por la Ley 10/2010, de 17 de diciembre, de tercera modificación de la Ley del Principado de Asturias de Turismo.

1.2. Islas Baleares: el Decreto 13/2011, 25 de febrero, por el que se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística; la Orden de 6 de abril de 1992, que regula la concesión y utilización de la denominación y distintivo de hotel, apartamento o alojamientos normalizados; la Resolución de 20 de abril de 2011; y los artículos 26.1.c), 28.3, 47, 49 a 52, 89.1.b), 105.e) y las disposiciones adicionales sexta, séptima y octava y disposición final tercera de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares.

1.3. Cantabria: la letra b) del apartado 1 del artículo 15 de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, modificada por las leyes 5/2011, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y 11/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

1.4. Cataluña: los artículos 66 a 72 y la disposición transitoria tercera del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico; los artículos 93 y 94 de la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica de Cataluña; y los artículos 50 bis y 50 tercero de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña.

1.5. Galicia: la letra b) del apartado 1 del artículo 55, el artículo 65 y la disposición transitoria primera de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Normas Reguladoras del Turismo de Galicia.

1.6. Comunidad Valenciana: el Decreto 91/2009, de 3 de julio, por el que se aprueba el reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunidad Valenciana; el Decreto 92/2009, de 3 de julio, por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalós y similares y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas dedicadas a la cesión de su uso y disfrute en el ámbito de la Comunidad Valenciana; el Decreto 188/2005, de 2 de diciembre, por el que se regula el alojamiento turístico rural en el interior de la Comunidad Valenciana; estos tres decretos han sido modificados por el Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, que modifica los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana y la Orden 2/2010, de 29 de marzo, que establece los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunidad Valenciana.

1.7. País Vasco: el Decreto 198/2012, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos; y el apartado 2 del artículo 12, así como el artículo 27 de la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo del País Vasco, modificada por la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, y la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación a diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

2. Unión Europea: la Decisión del Consejo de la Comunidad Europea, de 14 de abril de 2003, por la que se establecen los criterios ecológicos para la concesión de la etiqueta ecológica comunitaria a los servicios de alojamiento turístico.

Por otro lado, el código de conducta suscrito en 1996 entre el Grupo de Asociaciones de Nacionales de Agentes de Viajes y Operadores Turísticos dentro de la Unión Europea (ECTAA) y la Confederación de las Asociaciones Nacionales de Hoteles, Restaurantes, Bares y Establecimientos Similares dentro de la Unión Europea (HOTREC).

6. Los campamentos de turismo

6.1. Grupo normativo

El régimen jurídico de esta modalidad de alojamiento extrahotelero contiene una multiplicidad de disposiciones autonómicas dictadas –a partir de mediados de los años ochenta– al amparo de su competencia exclusiva en materia turística, de manera que, en la actualidad todas ellas disponen de una normativa específica aplicable a esta modalidad de alojamiento. En el ámbito estatal, aún permanece vigente el Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre planificación de campamentos de turismo, si bien su aplicación se excluye en la mayoría de las comunidades autónomas.

Los **objetivos principales** que persigue la Administración con la regulación de estos campamentos son:

- La **protección del entorno natural** en que la actividad se desarrolle. En efecto, siendo consustancial a esta modalidad alojativa su desarrollo "al aire libre", es lógico que se establezcan ciertas cautelas para la protección de lugares especialmente sensibles a la presencia humana (de ahí el veto a la instalación de campamentos, por ejemplo, en reservas naturales y la prohibición, salvo excepciones, de la acampada "libre", entendiéndose por tal aquella que se lleva a cabo fuera de los lugares autorizados por la Administración). Para la instalación de nuevos *campings* deberá estarse a lo dispuesto en los correspondientes planes de ordenación urbana.
- La **prevención de posibles usos fraudulentos del suelo** en los que los campamentos se ubican (así, por ejemplo, se prohíbe la parcelación del suelo y la construcción de alojamientos con elementos que carezcan de movilidad, lo que produciría la conversión del campamento en un complejo residencial).
- La **protección de los usuarios**. Para ello se prevén una serie de medidas como la **clasificación en categorías** (lujo, primera, segunda y tercera) en función de los servicios con los que cuenten (piscina, supermercado, el espacio privativo del que dispone cada usuario, etc.) o la enumeración de **las instalaciones y servicios mínimos** de que deben disponer (alumbrado, material sanitario, aparcamiento, etc.).

Ved también

La relación completa de las disposiciones citadas puede consultarse en la web de la asignatura.

6.2. Concepto

Los campamentos de turismo o *campings* pueden definirse como:

Aquellos espacios de terreno debidamente delimitados, dotados y acondicionados para su ocupación temporal, con capacidad para más de diez personas que pretendan hacer vida al aire libre con fines vacacionales o turísticos, utilizando como residencia tiendas de campaña, caravanas u otros elementos similares fácilmente transportables.

De esta definición, aceptada con ligeras variantes por todas las comunidades autónomas, resultan los **caracteres principales** de la figura que estudiamos:

- a) Se trata de una modalidad de **alojamiento turístico extrahotelero**.
- b) Se sitúan **en espacios al aire libre** que deben estar acondicionados al efecto. Ahora bien, no es apto cualquier lugar, recogiendo el Real Decreto estatal y todas las disposiciones autonómicas las previsiones relativas a **la prohibición de establecer campamentos en zonas determinadas** por razones seguridad, salubridad, protección de la naturaleza o en aquellos lugares que por razones de interés público estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas.
- c) En ellos se instalarán tiendas de campaña, caravanas, *bungalows* u otros elementos que **no estén unidos al suelo de forma fija** permitiendo su transporte. Sólo caben aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de los acampados (botiquín de primeros auxilios, duchas, lavabos, etc.), no permitiéndose en ningún caso construcciones fijas destinadas a viviendas o alojamientos turísticos.
- d) La estancia en los mismos **sólo puede ser temporal**, con fines turísticos o vacacionales, previéndose reglamentariamente límites expresos que eviten su conversión en una suerte de "segunda residencia". Estos límites son variables según la comunidad autónoma de que se trate, pudiendo llegar hasta un año como sucede en la Comunidad Valenciana.

Ejemplo

Así, por ejemplo se prohíbe instalar campamentos en ramblas, lechos secos de ríos susceptibles de ser inundados; en la proximidad de monumentos o conjuntos histórico-artísticos; en el interior de reservas naturales; en las proximidades de industrias molestas, insalubres nocivas o peligrosas, etc.

6.3. Clasificación

La clasificación básica, recogida en todas las disposiciones autonómicas, es la que distingue entre campamentos públicos y privados:

- Son **públicos** aquellos que pueden ser utilizados por cualquiera, mediante precio.
- Son **privados** los instalados por corporaciones o entidades públicas o privadas para el uso exclusivo de sus miembros o asociados.

Las normas autonómicas se refieren, casi en exclusiva, a los campamentos públicos y a ellos vamos a limitar nuestro estudio, no obstante, en algunas normas encontramos referencias a los campamentos privados con el fin de asegurar el cumplimiento de unos requisitos mínimos –como Madrid– o remitir su regulación a lo dispuesto en los estatutos de la entidad correspondiente, como Andalucía.

Así, por ejemplo, el artículo 8 del Decreto andaluz 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo en esta Comunidad, los clasifica, en función de la ubicación de sus instalaciones, en las modalidades de playa, rural, ciudad o carretera.

Se excluyen del ámbito de esta modalidad alojativa determinados supuestos que se rigen por su normativa específica como los campamentos juveniles, albergues, centros y colonias de vacaciones.

Campamentos públicos

En casi todas las comunidades autónomas los campamentos (públicos) se clasifican, según sus requisitos, servicios y calidad, en cuatro categorías: de lujo, primera, segunda y tercera, salvo en **Cantabria, Castilla y León, Madrid, Extremadura y La Rioja** que los clasifican en lujo, primera y segunda. También la **Comunitat Valenciana** otorga tres categorías a estos alojamientos denominando a la de lujo, "gran confort".

6.4. Requisitos para la instalación y funcionamiento de los campamentos públicos

Si bien debe tenerse en cuenta que existen diferencias según la comunidad autónoma de que se trate, los requisitos necesarios para la apertura y desarrollo de la actividad de un campamento público son muy similares en todas ellas. En cualquier caso, dichos requisitos se han simplificado notablemente a raíz de la transposición de la Directiva de servicios, de tal modo que en la actualidad no se requiere la obtención de una autorización previa y basta la presentación de una declaración responsable y la subsiguiente inscripción en el Registro de Turismo. Esta inscripción se practicará de oficio previa presentación, por parte de quien esté legalmente habilitado para ello, de la correspondiente declaración responsable que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente, el compromiso de su mantenimiento durante el tiempo de vigencia de la actividad, así como la disposición, en su caso, de la documentación acreditativa que corresponda. Las diversas leyes de

turismo se remiten a las normas reglamentarias en las que se determinará la documentación complementaria que, en su caso, deba acompañarse a la declaración responsable.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que los campamentos de turismo –como alojamientos turísticos extrahoteleros que son– deberán cumplir los requisitos mínimos de infraestructura, los establecidos en materia de seguridad, los relativos al medio ambiente, los relativos a la seguridad y la salud laboral, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte aplicable. En el ámbito de sus procedimientos de autorización y control, los municipios exigirán la acreditación del cumplimiento de dicha normativa al tramitar las correspondientes licencias, en su caso.

La comunidad autónoma controlará el **correcto funcionamiento** de los campamentos. Para ello se imponen al titular una serie de obligaciones, entre las que pueden citarse, entre otras, las siguientes:

- Comunicar a la Administración información detallada sobre **el periodo en el que va a tener abierta la instalación**, así como los **precios aplicables** a toda la temporada que deberán mantenerse a lo largo de la misma.
- Llevar un **libro registro** en el que tomará nota de las entradas y salidas de los usuarios.

Por último, el titular del campamento está obligado a designar un responsable del funcionamiento del mismo, que está obligado a facilitar a los clientes toda la información que sea reglamentariamente exigible.

6.5. Singularidades

La Unión Europea, mediante la Decisión 2005/338/CE, de 14 de abril, ha establecido expresamente los criterios ecológicos para la concesión de la etiqueta ecológica comunitaria al servicio de camping.

6.6. Anexo

Anexo I

Legislación sobre campamentos de turismo

1. Comunitaria

Decisión 2005/338/CE, de 14 de abril, que establece los criterios ecológicos para la concesión de la etiqueta ecológica comunitaria al servicio de camping.

- Decisión de la Comisión 287/2003/CE, de 14 de abril, que establece los criterios ecológicos para la concesión de la etiqueta ecológica comunitaria de los servicios de alojamiento turístico. Asimismo, debe tenerse en cuenta el código de conducta suscrito en 1996 entre el Grupo de Asociaciones de Nacionales de Viajes y Operadores Turísticos dentro de la Unión Europea (ECTAA) y la Confederación de las Asociaciones Nacionales de Hoteles, Restaurantes, Bares y Establecimientos Similares dentro de la Unión Europea (HOTREC).

2. Estatal

- Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, de planificación del establecimiento de los campamentos de turismo (si bien este Real Decreto no se aplica en numerosas comunidades autónomas; entre otras, en el ámbito de aplicación de la Comunidad de Madrid en virtud del Decreto 3/1993, de 28 de enero, sobre normas reguladoras de los campamentos de turismo).

3. Autonómica

3.1. Andalucía: El Decreto 164/2003, de 17 de junio, de campamentos de turismo de Andalucía; (profundamente modificado por 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, que modifica diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva relativa a los Servicios en el Mercado Interior); el Decreto 35/2008, de 5 de febrero, regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía y deroga los artículos 34 a 38 y el capítulo III del Decreto 164/2003, de 17 de junio; el Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre la organización de acampadas y campamentos juveniles en Andalucía; (cuyo artículo 2 b) se modifica por el Decreto 15/2011, de 1 de febrero, que establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los parques naturales y aprueba medidas de agilización de procedimientos administrativos) y se desarrolla por la Orden de 11 de febrero de 2000, sobre organización de acampadas y campamentos juveniles de Andalucía; y el artículo 46 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

3.2. Aragón: El Decreto 125/2004, de 11 de mayo, que aprueba el reglamento de alojamientos turísticos al aire libre; el Decreto 247/2008, de 23 de diciembre, modifica su art. 21 y deroga la letra g) del apartado 2 del art. 26, el apartado 2 del art. 27 y el apartado 2 del art. 28; el Decreto 61/2006, de 7 de marzo, que regula las condiciones en las que deben practicarse determinadas actividades juveniles de tiempo libre (asimismo, debe tenerse en cuenta la Recomendación de 30 de octubre de 1997, del Justicia de Aragón relativa a este Decreto); y el art. 41 y la DF 2ª del Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Turismo de Aragón.

3.3. Principado de Asturias: El Decreto 280/2007, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de campamentos de turismo, modificado por el Decreto 45/2011, de 2 de junio.

3.4. Islas Baleares: El Decreto 13/2011, de 25 de febrero, que establece las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística; la Resolución de 20 de abril de 2011; y la letra d) del apartado 1 del art. 15 y el art. 24 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Islas Baleares.

3.5. Islas Canarias: La Orden de 31 de agosto de 1993, por la que se regulan las acampadas en los espacios naturales protegidos, montes públicos y montes particulares; y la letra c) del apartado 1 del art. 32 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, modificada por las leyes 2/2013, de 29 de mayo, 4/2012, de 25 de junio, 14/2009, de 30 de diciembre, y 6/2009, de 6 de mayo.

3.6. Cantabria: El Decreto 95/2002, de 22 de agosto, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo (modificado por la Ley 11/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero); el Decreto 23/1986, de 2 de mayo, de regulación de campamentos y acampadas juveniles en el territorio de la comunidad autónoma (modificado por el Decreto 33/1996, de 15 de abril, que da nueva redacción a la letra a) de su artículo 24) y el art. 15.1.d) de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de ordenación del turismo de Cantabria, modificada por las leyes 5/2011, de 29 de diciembre, y 11/2010, de 23 de diciembre.

3.7. Castilla-La Mancha: el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los campamentos de turismo; la Orden de 30 de mayo de 1988, sobre condiciones higiénico sanitarias de los campamentos de turismo en Castilla-La Mancha; y el apartado 3 del art. 15 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre.

3.8. Castilla y León: El Decreto 168/1996, de 27 de junio, de regulación de los campamentos de turismo, desarrollado por la Orden de 2 de enero de 1997, y modificado por los decretos 26/2009, de 2 de abril y 148/2001, de 17 de mayo; y la letra d) del artículo 30

y artículos 38 y 39 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, modificada por la Ley 1/2012, de 28 de febrero y la Resolución de 18 de octubre de 2011.

3.9. Cataluña: El Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de Establecimientos de Alojamiento Turístico y de Viviendas de Uso Turístico y los artículos 39.1.c), 46, 47 (modificados por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica) y 48 de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña.

3.10. Extremadura: El Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los campamentos públicos de turismo, privados y zonas de acampada municipal; el Decreto 234/2009, de 6 de noviembre, que regula la acampada juvenil como actividad de ocio y tiempo libre juvenil en la Comunidad Autónoma de Extremadura; y los artículos 48.4, 60 c) y 63 a 66 de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo en Extremadura, modificado su art. 50 por el Decreto Ley 1/2012, de 25 de junio.

3.11. Galicia: El Decreto 144/2013, de 5 de septiembre, que establece la ordenación de los campamentos de turismo de Galicia, y los arts. 45, 55.1.c) y 66 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Turismo de Galicia.

3.12. Madrid: El Decreto 3/1993, de 28 de enero, sobre normas reguladoras de los campamentos de turismo (modificado por los Decretos 165/1996, de 14 de noviembre y 20/1996, de 8 de febrero, que amplía el plazo para la adecuación de los campamentos de turismo; y la letra c) del apartado 2 del art. 25 y el art. 28 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo de ordenación del turismo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de medidas liberalizadoras y de apoyo a la empresa madrileña.

3.13. Murcia: El Decreto 19/1985, de 8 de marzo, sobre ordenación de campamentos públicos de turismo, modificado por el Decreto 108/1988, de 28 de julio, corrección de errores de 10 de enero de 1989; y los arts. 13.2 y 20 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de normas reguladoras del turismo de la región de Murcia, modificada por la Ley 12/2009, de 11 de diciembre.

3.14. Navarra: El Decreto foral 24/2009, de 30 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los campamentos de turismo en la Comunidad Foral de Navarra (modificado por el Decreto Foral 10/2011, de 14 de febrero, que modifica diversos reglamentos en materia de turismo); y la letra b) del apartado 1 del art. 16 y el art. 19 de la Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo de Navarra, modificada por la Ley Foral 6/2010, de 6 de abril, que modifica varias leyes forales para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior.

3.15. La Rioja: los artículos 84 a 116 del Decreto 14/2011, de 4 de marzo, que aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, modificado por el Decreto 15/2013, de 10 de mayo; el Decreto 41/1993, de 5 de agosto, sobre regulación de alojamientos turísticos en zonas de adecuación naturista; y la letra c) del art. 12 y el art. 15 de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, modificada por la Ley 6/2009, de 15 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2010.

3.16. Comunidad Valenciana: El Decreto 119/2002, de 30 de julio, regulador de los campamentos de turismo en la Comunidad Valenciana (actualizado por el Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, que modifica los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana); el Decreto 167/2005, de 11 de noviembre, por el que se modifican los arts. 4.3, apartado 1, 22 apartado 1 letra i) y la Disposición Adicional 1 del Decreto 119/2002, de 30 de julio; el Decreto 233/1994 de 8 de noviembre, que establece las normas que rigen las acampadas y el uso de instalaciones recreativas en los montes (desarrollado por la Orden de 20 de marzo de 2000); la Orden de 28 de mayo de 1986, sobre condiciones sanitarias mínimas exigibles a los campamentos de turismo y acampadas y el apartado Uno.3 del art. 8 de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana, modificada por las leyes 12/1999, de 23 de diciembre, y 16/2003, de 17 de diciembre.

3.17. País Vasco: El Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad Autónoma de Euskadi; y el apartado 2 del art. 12 y los arts. 19 a 21 de la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo del País Vasco, modificada por la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, modificada a su vez por la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación a diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE.

7. Los alojamientos de turismo en el medio rural

7.1. Situación actual y grupo normativo

El origen del turismo rural puede situarse a mediados del siglo XX, principalmente en países de nuestro entorno, aunque no es un fenómeno apreciable jurídicamente en **España** hasta los **años sesenta**, en los que tímidamente se pone en marcha un precedente, las llamadas "casas de labranza". Las primeras iniciativas de turismo rural entendido en sentido amplio surgen a principios de los años ochenta en comunidades autónomas como Asturias, Andalucía, Navarra y el País Vasco, que pusieron en marcha diversos proyectos.

En la actualidad el marco jurídico del turismo rural viene configurado por la concurrencia de distintos sistemas normativos sobre esta misma materia:

- En primer lugar, la **regulación comunitaria** del fenómeno turístico en el medio rural que también se aborda a través de otras políticas sectoriales como la agraria y la medioambiental y que se basa fundamentalmente en el fomento del turismo rural desarrollando las regiones menos favorecidas de la Unión Europea, a través de distintos programas para la financiación de proyectos turísticos en el medio rural. Los principales programas son el **LEADER I**, **LEADER II**, **LEADER PLUS** y el **INTERREG**, entre otros. Otros documentos europeos han complementado este sistema con elogiables propósitos, como son la **Agenda 2000**, que viene a considerar al turismo como una actividad que constituye un potencial motor del crecimiento de las áreas rurales o el malogrado **Philoxenia (1997-2000)**, como primer Programa Plurianual a favor del turismo europeo.
- En segundo lugar por las distintas **disposiciones de carácter estatal** dirigidas también al desarrollo del turismo rural a través de la concesión de ayudas y subvenciones.
- En tercer y último lugar, el grueso de este marco normativo queda configurado en parte por la innumerable y dispersa **normativa** emanada en esta década **por las distintas autonomías** tras la magnitud que ha alcanzado este fenómeno turístico. La configuración jurídica del turismo rural queda definida, por un lado, en las distintas **leyes de turismo**, y por otro, en los numerosos **reglamentos** vigentes que regulan los servicios turísticos en el medio rural de la mayor parte de las comunidades autónomas.

Una de las características que definen la situación actual de esta actividad es el elevado nivel de intrusismo a que se encuentra sometida aquélla, configurándose, al margen de la legalidad, toda una oferta no reglada o clandestina que viene a eludir el control administrativo.

7.2. Concepto

No existe en origen un concepto consensuado acerca del término turismo y menos aún existe sobre el calificado como rural, que todavía se encuentra estancado, legislativamente, en la propia idiosincrasia de los territorios en que se desenvuelve.

El turismo rural puede conceptuarse como todo aprovechamiento turístico que se realiza en el medio rural, entendido éste como en el que predominantemente se desarrollan actividades agrícolas, forestales, pesqueras, de carácter fluvial y ganaderas.

No obstante, el conjunto de la normativa autonómica, a excepción de la Comunidad de Madrid, ha optado por regular sólo y exclusivamente la explotación de los alojamientos turísticos en el medio rural y, en el caso de Andalucía, en la misma norma el turismo activo o también denominado deportivo.

Así, son alojamientos en el medio rural los que, situados en aquél, por sus cualidades de ubicación, construcción y tipicidad, y en algunos casos antigüedad se dedican a prestar el servicio de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, a cambio de un precio.

Por tanto, el servicio esencial de este tipo de alojamientos es como mínimo el **alojamiento**, pudiendo incluir con carácter facultativo otros servicios complementarios como son las comidas y bebidas, el derecho a utilizar la cocina de la casa, el servicio de lavandería, la custodia de valores, la venta de productos típicos, la información de recursos turísticos, o la realización de actividades de turismo activo. En particular la Comunidad Autónoma de **Madrid** considera que la normativa que regula los establecimientos de alojamiento de turismo rural no se aplica a los albergues, residencias de ancianos u otros colectivos y los establecimientos de alojamiento en los que estén ubicadas empresas cuya actividad ocasione altos niveles de ruidos, emisión de humos o, en general, molestias notables al usuario turístico.

De estos establecimientos quedan **excluidos los pisos**. Otras comunidades como **Canarias** consideran de poder ser alojamientos en el medio rural, a otros inmuebles excluidos: edificaciones que no reúnan características tipológicas

o histórico-artísticas, las construidas con posterioridad a una fecha, los que sean objeto de obra nueva en más de un 25% de la superficie construida, los integrados en suelo urbano o urbanizable declarado de uso turístico, etc.

Por otro lado, hay que destacar que en este tipo de alojamientos la figura de la **dispensa** reviste una especial relevancia.

7.3. Clasificación

La reglamentación autonómica es prácticamente unánime en regular minuciosamente, en función de variados requisitos, los distintos grupos, modalidades y categorías de los alojamientos turísticos en el medio rural y que actualmente, a tenor de las últimas incorporaciones, ascienden a más de sesenta tipos diferentes.

Las comunidades autónomas diferencian entre los siguientes **tipos** de alojamientos rurales:

- **Andalucía**, establecimientos de alojamiento turístico que incluyen las casas rurales, los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales y los complejos turísticos rurales y las viviendas turísticas.
- **Aragón**, hotel rural y vivienda de turismo rural.
- **Asturias**, hoteles rurales, casas de aldea y apartamentos rurales.
- **Baleares**, albergues o refugios y hospederías.
- **Canarias**, casas rurales y hoteles rurales.
- **Cantabria**, palacios y casonas cántabras, posadas de Cantabria y viviendas rurales de Cantabria.
- **Castilla-La Mancha**, ventas de Castilla-La Mancha, alojamientos rurales singulares, albergues rurales, complejos de turismo rural y agroturismo.
- **Castilla y León**, casa rural, posada y centro de turismo rural.
- **Cataluña**, casas de payés y alojamientos rurales.
- **Extremadura**, hoteles rurales, apartamentos rurales, casas rurales y chozas turísticas. Además, se consideran los complejos turísticos rurales.
- **Galicia** lo hace en cuatro grupos diferentes: el primero incluye los *pazos*, castillos, monasterios, casas grandes y rectorales u otras así reconocidas por la Administración turística competente; el segundo incluye las *casas de aldea*; el tercero, las *casas de labranza* que se corresponden con las dedicadas

al agroturismo y el cuarto, las llamadas aldeas de turismo rural. La actual ley de turismo de 2011, no desarrollada aún en este aspecto, diferencia hospederías rurales, pazos y otras edificaciones singulares, casas rurales y otras edificaciones singulares, casas rurales y aldeas de turismo rural. Asimismo, considera el agroturismo y los albergues turísticos.

- **Madrid**, hotel rural, casa rural y apartamento de turismo rural.
- **Murcia** distingue entre hospedería rural, casa rural de alquiler y casa rural en régimen compartido.
- **Navarra**, casas rurales.
- **La Rioja**, casas rurales, también llamadas establecimientos de turismo rural, así como albergues turísticos.
- **Comunidad Valenciana**, casas rurales, acampada en finca particular con vivienda habitada y albergue turístico de uso colectivo.
- **País Vasco**, agroturismo, hotel rural, casa rural y camping rural.

Por otro lado, todos los establecimientos alojativos en el medio rural deben exhibir en el exterior y junto a la entrada principal una **placa identificativa** que corresponda al tipo del alojamiento y en su caso de acuerdo a los modelos que se especifican en las distintas disposiciones normativas.

7.4. Casas rurales

Del anterior elenco clasificatorio el concepto más extendido y regulado es el de casa rural.

Se entiende por alojamiento turístico en casa rural la prestación del servicio de habitación o de residencia, con o sin servicio de comidas, mediante precio en un edificio cuyas características estéticas sean las propias de la arquitectura tradicional popular de la zona donde se ubique y reúna las instalaciones y servicios mínimos definidos reglamentariamente.

7.4.1. Clasificación

La única salvedad la constituye Andalucía, que obvia cualquier distinción, y **Castilla-La Mancha** que junto a las tradicionales incorpora las casas de labranza. Las dos modalidades por excelencia son: **las casas rurales de alquiler por habitaciones o de alojamiento compartido** y **las casas rurales de alquiler**. En el primer caso, el titular del establecimiento comparte el uso de

su propia vivienda familiar con los clientes alojados reservando para el hospedaje de éstos una parte identificada de la vivienda. En el segundo caso, el establecimiento se dedica exclusivamente al hospedaje y su titular ofrece el uso y disfrute del mismo en condiciones de equipo, instalaciones y servicios que permitan su inmediata utilización.

Esta misma clasificación recoge la **Región de Murcia** en su normativa aunque añade otras clasificaciones de casas rurales en función de distintos criterios. A tenor de su localización diferencia entre casa en núcleo rural y casa en diseminado rural; por su ubicación, aisladas y agrupadas; y en función de su tipología, casa-torre, alquería, casa almazara, casa molino, casa huerto, casa palacio o cualquier otra que responda a la idiosincrasia arquitectónica de la región.

Con carácter particular, **Aragón** considera la casa de turismo rural como una clase de vivienda de turismo rural de alojamiento no compartido.

Tan sólo cuatro comunidades han diferenciado varias categorías: **Navarra** las clasifica en una, dos y tres hojas; **Castilla-La Mancha** las diferencia en una, dos y tres espigas; dos categorías ostentan también las casas rurales en Extremadura, cuyos distintivos son una, dos y tres encinas; y **Andalucía**, que establece como tales la básica y la superior. Lógicamente, las categorías están delimitadas por el cumplimiento de unas instalaciones mínimas y por la prestación de unos servicios determinados.

7.4.2. Características

Las distintas reglamentaciones, por lo general, exigen determinadas condiciones o características que deben reunir los establecimientos dedicados al alojamiento en el medio rural para ser reconocidos o calificados como casas rurales. Estas condiciones varían según las comunidades autónomas y pueden ser las siguientes:

a) La **ubicación** en poblaciones con un número máximo de habitantes determinados, que oscila entre los 1.500 de **La Rioja** y los 15.000 de **Madrid**, si bien las casas rurales pueden radicar en poblaciones mayores siempre que sea fuera del casco urbano y respondan a las características arquitectónicas de la zona o se encuentren en suelo no urbanizable. Por su parte, **Madrid** permite excepcionalmente el uso del calificativo de establecimiento rural en otros municipios cuando, a juicio del órgano competente, la oferta de alojamiento sea insuficiente, o las características y ubicación de los edificios, sus instalaciones o servicios prestados así lo aconsejen.

b) La **capacidad** de alojamiento de las casas rurales viene delimitada por un número máximo de plazas o habitaciones a ofertar. Las plazas oscilan desde un máximo de 6 en las casas rurales de uso exclusivo de **Canarias**, hasta las 24 en **La Rioja**. En cuanto a las habitaciones, pueden abarcar de un mínimo de una habitación en **Navarra** hasta un máximo de ocho habitaciones en Canarias.

c) Han de responder a las **características arquitectónicas** de la zona en que se ubique la casa rural.

d) La edificación ha de contar con un **máximo de viviendas** destinadas a casa rural –de dos a tres– y debe ser independiente en **Andalucía**.

e) Normalmente, el titular ha de residir en el término donde radique la casa rural, así se dispone en la mayoría de las normativas autonómicas.

f) Tienen que prestar unos servicios mínimos determinados –ejemplo de ello es **Navarra**–.

g) Y, en algunas autonomías, entre los requisitos, se exige la apertura por un período mínimo al año.

7.4.3. Requisitos para el ejercicio de su actividad

Autorización de apertura: la denominada declaración responsable

También los titulares de las casas rurales están obligados a solicitar la correspondiente **autorización de funcionamiento y clasificación** aportando los documentos que se exigen en las distintas reglamentaciones que suelen corresponderse con los exigidos para cualquier tipo de establecimiento dedicado al alojamiento turístico (instancia, documentos que acrediten la personalidad del solicitante, memorias de ubicación y de las características de la casa rural, planos, relación de unidades alojativas, licencia municipal, etc.). La autorización de funcionamiento y clasificación es concedida por la Administración Turística competente. En las comunidades autónomas de **Cataluña y Galicia** esta autorización quedará denegada cuando los establecimientos no se correspondan con las exigencias de tranquilidad e integración en la zona.

Hay que tener en cuenta que las distintas comunidades autónomas han incorporado lo preceptuado por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, conocida como Ley Ómnibus. Ley esta de transposición de la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior. Ello ha supuesto la sustitución del tradicional sistema de autorización administrativa previa por un sistema general de control *a posteriori*, que tiene como elemento novedoso la presentación de la denominada declaración responsable.

Por otro lado, es de total actualidad la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, dirigida a asegurar la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio nacional y suprime así todo un largo periplo administrativo que, a su vez, difiere de una comunidad a otra.

Otras autorizaciones

Tampoco los titulares de las casas rurales están exentos de obtener **otras autorizaciones administrativas**: urbanísticas, sanitarias, medioambientales, deportivas, entre otras.

La inscripción en el Registro

Al igual que el resto de las empresas y actividades turísticas, es necesario la **inscripción previa** de las casas rurales en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas Privadas para poder ejercer su actividad.

Requisitos singulares: la constitución de un seguro de responsabilidad civil

Esta obligación es exigida expresamente por las reglamentaciones de **Navarra, Castilla y León, País Vasco, Murcia y Galicia**, por un importe mínimo que oscila desde 60.101 hasta 300.500 euros, y con el objeto de garantizar los posibles riesgos dimanantes del desarrollo de la actividad. En **Murcia**, la póliza de seguro ha de cubrir, al menos, las responsabilidades de la explotación del negocio, indirecta o subsidiaria y daños patrimoniales primarios.

7.4.4. Otros requisitos exigibles

Otros requisitos comunes

Junto a los requisitos señalados anteriormente, son de obligado cumplimiento otras normas comunes a los establecimientos turísticos alojativos y que les son también de aplicación a las casas rurales: algunos de los **requisitos mínimos** de infraestructura, que dependen según la normativa aplicable (agua potable, electricidad, calefacción, tratamiento de residuos, accesibilidad, etc.), **cumplimiento** de los **requisitos específicos** según la categoría exigidos reglamentariamente, **cumplimiento** de la **normativa de prevención de incendios** y de las **normas fiscales y laborales** que correspondan. Las casas rurales, como establecimientos públicos y como alojamientos turísticos que son, deben cumplir con las exigencias relativas a las hojas de quejas y reclamaciones y con los partes de entradas.

Precios, reservas y facturas

Los titulares de las casas rurales **fijan libremente los precios** de los servicios que prestan con las únicas obligaciones de **notificarlos** tanto a la Administración Turística competente, como al cliente, junto con la identificación del establecimiento y las fechas de entrada y de salida, con carácter previo a su admisión. Estos precios han de gozar de la **máxima publicidad**. Las tarifas describen el precio de los servicios que ofertan las casas rurales, incluyendo la ropa de cama y toallas, la electricidad, calefacción y otros servicios e instalaciones comunes al establecimiento, como jardines, terrazas, salones, piscina, parques infantiles, etc. Además, las empresas explotadoras pueden ofrecer cuantos servicios complementarios estimen oportunos siempre que conste visiblemente el precio de los mismos y no se encuentren incluidos en el del alojamiento.

Por otro lado, el titular del alojamiento puede exigir a los que efectúen una **reserva de plaza**, un anticipo del precio, que se entenderá a cuenta del importe resultante de los servicios prestados. La cuantía del anticipo depende de cada comunidad en la que se ubique el establecimiento y en algunos casos del período de ocupación reservado. Asimismo, en las reglamentaciones se contiene el porcentaje del anticipo a que tiene derecho el titular en el caso de que se cancele la reserva, variando ese porcentaje, una vez más, según la antelación con que se produzca la cancelación de la reserva por parte del cliente.

Finalmente, las casas rurales deben expedir un **recibo acreditativo** de los servicios prestados al cliente donde debe aparecer junto al nombre del cliente la identificación del alojamiento, el número de ocupantes de la unidad alojativa, las fechas de entrada y salida y los diversos servicios que se hayan prestado debidamente desglosados por días y conceptos.

Los clientes tienen la obligación de abonar los precios de los servicios en el establecimiento y en el momento en el que le sea presentada para el cobro la factura correspondiente, una vez que se ha deducido el anticipo, en su caso, en concepto de reserva. También pueden ser satisfechos en el tiempo y lugar convenidos.

7.4.5. Obligaciones de los titulares

Los titulares de los alojamientos turísticos están obligados a cumplir con los anteriores requisitos necesarios para el ejercicio de la actividad alojativa en el medio rural y en cualquier caso deberán cumplir algunas otras obligaciones a tenor de las distintas reglamentaciones:

- **Incluir** en toda su publicidad el número de registro, modalidad y categoría otorgada por la Administración Turística competente. Asimismo, aquellos establecimientos que lo permitan harán constar la admisión de perros u otros animales domésticos y las condiciones de su admisión. En caso de prohibirse la admisión, debe indicarse en un lugar visible del estable-

La Comunidad de Canarias

La Comunidad de Canarias permite que los precios de los servicios complementarios puedan facturarse de forma conjunta o separadamente con el precio del alojamiento, que podrá reflejarse como total siempre que en la factura conste el período de estancia o número de pernотaciones y el precio de aquéllas por día.

cimiento, salvo lo establecido en la normativa vigente respecto al uso de perros guías por personas con discapacidad.

- **Exponer** en la unidad de alojamiento la información que contenga la identificación del establecimiento alojativo (nombre, categoría, número registral y capacidad autorizada).
- **Comunicar** a los clientes las características generales y específicas del servicio.
- **Adoptar** las medidas necesarias para garantizar que los usuarios respetan la normativa medioambiental.
- **Advertir** a los clientes de la celebración de cualquier acontecimiento festivo que pueda alterar las condiciones normales de la prestación del servicio.
- **Notificar** a la Administración cualquier modificación sustancial que afecte al alojamiento o a la prestación de sus servicios, y
- **Ofrecer** sus servicios como mínimo durante un período de tiempo al año establecido (7 u 8 meses al año).
- **Disponer** de un centro de relación con los usuarios turísticos.

7.4.6. Obligaciones de los clientes

Todos los usuarios de las casas rurales deben **cumplir** con las obligaciones propias de cualquier usuario turístico y, en especial, **acatar** las prohibiciones específicas de los usuarios de los apartamentos turísticos. El incumplimiento de alguna de estas prohibiciones faculta a la empresa para rescindir el contrato.

7.4.7. Singularidades de las casas rurales

En **Navarra**, los titulares de las casas rurales pueden regular la admisión de invitados en ellas, considerándose su pernoctación como una pernoctación susceptible de ser abonada.

En algunas comunidades, como la antes citada, se exige al titular del establecimiento rural el estar localizable las 24 horas del día o designar a alguna persona que pueda estarlo con el objeto de solventar las cuestiones que se susciten a los clientes.

En **Murcia**, la duración máxima de la estancia en las casas rurales es de tres meses.

Más obligaciones

Otra de las obligaciones del cliente, de manera específica en la **Comunidad de Navarra**, es la de **satisfacer** una cantidad de dinero en concepto de depósito para garantizar los daños y perjuicios que puedan derivar de la utilización del establecimiento.

En **Canarias** cabe la distinción, independientemente de la categoría que ostente, de "alojamiento rural excelente".

7.5. Otros alojamientos rurales

Junto al alojamiento denominado casa rural, son destacables otros alojamientos que cada vez cobran una mayor importancia en aquel medio. Su tipología y denominación es muy variada en función de las singularidades de cada comunidad, aunque algunos de ellos responden a criterios comunes.

7.5.1. Hoteles rurales

Esta figura está regulada en las comunidades de **Andalucía, Baleares, Canarias, Extremadura, Comunidad de Madrid y País Vasco**, aunque también se prevé en la ley de turismo de **Aragón, Asturias y de Navarra**. Tienen la consideración de hoteles rurales aquellos establecimientos que ofrezcan, mediante precio, de forma habitual, alojamiento con o sin otros servicios complementarios y que reúnan unas determinadas características que pueden variar de una a otra autonomía. Entre estas características se encuentran:

- Estar ubicado en edificios que correspondan a la arquitectura tradicional y típica de la zona.
- Estar ubicados en lugares determinados: en el medio rural o en poblaciones con un número máximo de habitantes, o en terrenos no urbanizables.
- No superar una determinada altura.
- Tener una determinada capacidad alojativa.
- Disponer de un determinado terreno o jardín anejo.
- Estar construido con anterioridad a una fecha concreta.

En cuanto a su régimen jurídico, hay que diferenciar las dos vías por las que han optado las Comunidades que incorporan este tipo de establecimientos: por un lado, **Andalucía y País Vasco** que remiten, en cuanto a sus categorías, especialidades y configuración jurídica a la normativa específica de los establecimientos hoteleros; y por otro lado, **Canarias y Extremadura**, que los clasifica en dos categorías identificables por una o dos palmeras y en categoría única, respectivamente, a tenor de las distintas prescripciones contenidas en sus normas. En particular, **Madrid**, diferencia tres categorías: superior, media y básica, que se identifican mediante hojas de roble. En cualquier caso, los titulares de dichos establecimientos vienen obligados a cumplir los requisitos necesarios para el desarrollo de la actividad alojativa turística y en particular las obligaciones exigibles al titular de cualquier otro establecimiento alojativo.

7.5.2. Apartamentos turísticos rurales

Son las comunidades de **Andalucía, Extremadura y Madrid** las que de manera expresa incorporan esta figura en sus distintas reglamentaciones. A semejanza del caso anterior, la ley de turismo de **Asturias** también la contempla. Se

pueden definir como apartamentos turísticos rurales aquellas construcciones que, de manera habitual y mediante precio, ofrezcan alojamiento turístico, acondicionados para la preparación, conservación y consumo de alimentos en su interior. Además, su calificativo pende, una vez más, de distintas circunstancias entre las que se encuentran:

- Situación en el medio rural.
- Radicar en construcciones de arquitectura tradicional.
- No superar una determinada altura.
- Tener una capacidad alojativa determinada.

Tanto la normativa de **Andalucía** como la de **Extremadura** remite a la normativa aplicable a los apartamentos para configurar el régimen jurídico de estos alojamientos.

7.5.3. Establecimientos de agroturismo

Se entiende por agroturismo la prestación de los servicios de alojamiento con o sin manutención, y otros servicios complementarios de participación en tareas propias de explotaciones agrarias, mediante precio, en establecimientos ubicados en el medio rural con las condiciones que reglamentariamente se establecen.

Dicho alojamiento debe prestarse en las siguientes circunstancias:

- Estar ubicadas en el medio rural.
- Han de estar integrados en explotaciones agrarias (también ganaderas o forestales en el caso de **Baleares**).
- Han de responder a la arquitectura tradicional.
- Han de estar dotados de unas instalaciones y servicios mínimos.
- En **Baleares**, han de estar construidos con anterioridad a 1960.
- En el **País Vasco**, han de tener una determinada capacidad alojativa, mínimo 4 plazas y máximo 12, sin contar las camas supletorias.

Varias han sido las comunidades que han regulado con entidad propia el establecimiento dedicado al agroturismo: **Baleares**, **Castilla-La Mancha** y **País Vasco**. También **Cataluña** incorpora a estos alojamientos a los que denomina casas de payés. Algunas normativas disponen que aquellos establecimientos rurales en los que se lleve a cabo el alojamiento en explotaciones agrarias se considerarán como establecimientos de agroturismo, tal es el caso de **Cantabria** y **Galicia**, con respecto a las casas de labranza. Por su parte, **Andalucía** y el **Principado de Asturias** consideran el agroturismo como una especialización de los establecimientos de alojamiento en el medio rural.

El régimen jurídico de este tipo de establecimientos normalmente se rige por lo establecido para las casas rurales en cuanto a la actividad de alojamiento se refiere; por tanto, les son exigibles el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para el desarrollo de esa actividad y en cualquier caso los exigidos por las distintas normativas.

7.5.4. Otros alojamientos rurales

Estos establecimientos, en todo caso, han de cumplir las instalaciones y servicios mínimos que se detallan reglamentariamente.

a) Posadas. Son aquellos establecimientos ubicados en inmuebles con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural que ofrecen mediante precio como mínimo alojamiento y desayuno –en Castilla y León manutención–, con o sin otros servicios complementarios. Estos alojamientos han sido regulados específicamente en **Cantabria y Castilla y León**, indicando esta última autonomía como requisito indispensable estar ubicadas en poblaciones de menos de tres mil habitantes, salvo cuando lo esté en suelo no urbanizable o cuando se den otras circunstancias que merezcan la denominación de posada según la Administración Turística competente.

b) Casas de labranza. Las casas de labranza son aquellos alojamientos situados en el medio rural en los que se desarrollan actividades agropecuarias de las que pueden participar los huéspedes. Esta forma de turismo es conocida como agroturismo y, por tanto, las casas de labranza se pueden incluir como establecimientos de agroturismo. En Cantabria estos establecimientos prestan al cliente como mínimo el servicio de alojamiento y desayuno. En **Galicia**, se requiere una extensión mínima del terreno afectado por la explotación agrícola o ganadera y donde se desarrollan las actividades agropecuarias, consistente en cinco mil metros cuadrados de los cuales al menos el cuarenta por ciento debe situarse en el entorno inmediato de la vivienda. Asimismo, la normativa gallega, exige que únicamente puedan explotarse bajo la modalidad de alojamiento compartido.

c) Casas de aldea. Son las viviendas situadas en el medio rural que con las características propias de la arquitectura tradicional y respondiendo a la tipicidad de la zona, prestan, mediante precio, el servicio de alojamiento a los clientes con o sin otros servicios complementarios.

- En **Asturias**, a tenor de su **normativa**, se presentan bajo dos modalidades: contratación individualizada dentro de la vivienda familiar con la prestación del desayuno, y la contratación íntegra del inmueble. Asimismo, se clasifican en tres categorías, identificadas por "trísqueles".

- Por su parte, en **Galicia**, las casas de aldea, respondiendo a la tipicidad propia de las casas rústicas gallegas, tienen que haber sido construidos con anterioridad a 1940, para que puedan ser considerados como tales.

d) Centros de turismo rural. Están regulados en **Castilla y León** y son aquellos establecimientos ubicados en edificios de arquitectura tradicional en los que se presta, mediante precio, los servicios de alojamiento, restauración y otros complementarios de ocio y tiempo libre. En esta comunidad han de reunir estos requisitos:

- Estar ubicados en poblaciones de menos de tres mil habitantes, salvo cuando se sitúan en suelos no urbanizables, que entonces podrán ubicarse en municipios mayores, pero en cualquier caso con menos de veinte mil habitantes.
- Instalarse en uno o varios edificios dedicados a esa actividad.
- Ofrecer una capacidad alojativa de entre 11 y 60 plazas.
- Ofrecer actividades de ocio o disponer de instalaciones deportivas y de esparcimiento.
- Asimismo, es significativa la obligación de suscribir un seguro de responsabilidad civil que garantice una cuantía mínima de 150.253,03 euros.

En **Andalucía** se regulan unos establecimientos similares llamados complejos turísticos rurales o villas turísticas, cuando su titularidad pertenece a la Junta de Andalucía. Asimismo, en su regulación se exigen varios requisitos que, en cierta medida, se pueden corresponder con los establecidos por la norma castellano-leonesa:

- Estar ubicados en un conjunto de inmuebles con una sola unidad de explotación.
- Tener una determinada capacidad alojativa –entre 21 y 250 plazas.
- Tener cada inmueble un máximo alojativo de 20 plazas.
- No superar una determinada altura –dos plantas salvo el edificio común que podrá ser de tres.
- Y tener zonas verdes comunes.

e) Viviendas turísticas rurales.

De la misma naturaleza son los alojamientos de **Castilla-La Mancha** denominados complejos de turismo rural.

- En **Andalucía**, se llaman viviendas turísticas de alojamiento rural a aquellas de carácter independiente y de utilización temporal que presten únicamente el servicio de alojamiento. Entre sus requisitos se encuentra el no

disponer de más de tres viviendas en el mismo edificio y no superar las veinte plazas de capacidad alojativa; así como adecuarse a la tipología arquitectónica de la zona. Es destacable que el ejercicio de la actividad turística en estos establecimientos sólo necesita de notificación –y no inscripción registral– a la administración turística competente.

- También encontramos alojamientos similares en la Comunidad de **Cantabria**, que los denomina viviendas rurales, considerándolas como las que reuniendo unos determinados requisitos técnicos, se ofrecen al público en su totalidad o en la modalidad de apartamentos.
- Por otro lado, **Aragón** también regula unas viviendas de turismo rural que las clasifica como de alojamiento compartido o no compartido, pudiendo ser las últimas casas rurales propiamente dichas o apartamentos de turismo rural, y pudiendo tener todas ellas las categorías básica o superior. No obstante, parece ser que lo único común con aquellos alojamientos, las viviendas turísticas rurales, es solamente la denominación, ya que estos alojamientos aragoneses responden con carácter general a los alojamientos turísticos rurales de esa Comunidad. Su distintivo se identifica por aldabas.

f) **Camping rural**. Es para el **País Vasco**, la instalación en los anexos o pertenecientes a los caseríos integrados en explotaciones agrícolas y habitados regularmente, de tiendas, albergues móviles, caravanas u otros elementos similares transportables, siempre que estos elementos que se instalan no excedan de cinco, ni de veinte el número de personas que los ocupen. También en la **Comunidad de Valencia** se permite la acampada en finca particular con vivienda habitada como una de las modalidades de alojamiento turístico en el medio rural.

g) **Palacios y casonas**. En **Cantabria** esta categoría se otorga a las casonas o palacios cántabros que están incluidos en inventarios oficiales del patrimonio histórico o, en su defecto, con justificación documental y gráfica y dictamen de la Administración competente en materia de patrimonio. La normativa cántabra los considera como establecimientos hoteleros que han de cumplir como mínimo los requisitos previstos para los hoteles de tres estrellas, debiendo guardar consonancia su decoración con la construcción noble del inmueble.

h) **Los pazos, castillos, monasterios, casas grandes y casas rectorales**. Estos establecimientos **gallegos** están situados en el medio rural y por sus características son reconocidos como tales por la administración turística competente. Asimismo, pueden clasificarse bajo las modalidades de hospedería o residencia.

i) Hospedería rural. En **Murcia**, son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónica tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler por habitaciones.

j) Aldeas de turismo rural. Esta modalidad de **Galicia** responde al conjunto de, como mínimo, tres casas situadas en el mismo núcleo rural, que son explotadas de forma integrada y que pertenecen al mismo titular. Estas viviendas, que han de guardar entre sí una distancia máxima de quinientos metros y que han de ser construidas antes de 1940, han de ofertar un mínimo de tres actividades complementarias. En cada casa se puede autorizar un máximo de siete habitaciones, y en el conjunto de las casas que integran la aldea de turismo rural el número máximo de habitaciones es de cincuenta.

k) Albergues turísticos. Junto a los establecimientos de turismo rural por excelencia se encuentran los albergues turísticos como establecimientos que prestan el alojamiento, mediante precio, en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios, y con la posibilidad de que los hospedados puedan practicar actividades deportivas o en contacto con la naturaleza. Se suelen excluir los albergues juveniles. Esta definición aparece en las leyes de turismo de **Murcia** y **La Rioja**. Por su parte, Asturias y Aragón incorporan los albergues turísticos en sus leyes de turismo, como un alojamiento no necesariamente rural, distinguiendo -esta última comunidad- el refugio de montaña como una especialidad. Sin embargo, **Cantabria**, **Castilla-La Mancha**, **La Rioja** y **Valencia** consideran los albergues turísticos como un grupo de alojamiento de carácter rural. Finalmente, esta figura es contemplada por otras comunidades, tal es el caso de Andalucía, como una especialización de los establecimientos de alojamiento en el medio rural. En esta misma línea, el País Vasco o la normativa reglamentaria de **La Rioja** que regula los albergues turísticos en un capítulo diferente al de los establecimientos de turismo rural o casas rurales.

l) Ventas de Castilla-La Mancha. Ofrecen alojamiento y manutención y representan el máximo nivel de calidad y excelencia del alojamiento turístico en el medio rural. Forman parte de una red destinada a la promoción de este tipo de alojamientos.

m) Alojamientos rurales singulares. En **Castilla-La Mancha** se corresponden con los establecimientos y, por su excepcionalidad y especiales características, no se encuadran en ningún tipo de alojamiento rural definido reglamentariamente. Son el caso de las casas-cueva, los molinos de agua o las cabañas rurales con valor etnográfico.

7.6. Algunas singularidades en la regulación de los alojamientos rurales

- 1) La mayor parte de las **normativas autonómicas** dejan la puerta abierta a cualquier otra tipología alojativa que se regule reglamentariamente.
- 2) En **Andalucía** se concretan hasta 12 especialidades de establecimientos de alojamiento en el medio rural que incluyen a alojamientos tan singulares como las casas cuevas, chozas, cortijos, haciendas o refugios, y denomina especiales a los que por sus características no permitan englobarse en ninguna de aquellas especialidades.
- 3) En **Cataluña y Galicia** se contempla la denegación de apertura cuando los establecimientos no se correspondan con las exigencias de tranquilidad o de integración con el paisaje.
- 4) En **Asturias** se regulan la utilización de la figura "Casonas Asturianas" como marca de garantía a la que puede optar cualquier tipo de establecimiento alojativo en el medio rural.
- 5) En **Galicia** los titulares de los alojamientos rurales que reciban subvenciones públicas han de pertenecer a la Central de Información y Reservas.
- 6) Finalmente en **Cantabria** se permite, bajo una misma autorización, varias modalidades alojativas, siempre que sea bajo una misma explotación y dirección y en un solo inmueble o propiedad.

7.7. Anexo

Anexo I

Legislación sobre alojamientos rurales

1. Estatal

Ley 25/1982, de 30 de junio, de Régimen de la Montaña: artículo 8.f).

Real Decreto 2164/1984, de 31 de octubre, corrección de errores de 23 de enero de 1985, que regula la acción común para el desarrollo integral de las zonas de montaña y otras equiparables: artículo 18.

Resolución de 18 de enero de 2005, de la Dirección General de Desarrollo Industrial, por la que se autoriza a la Asociación Española de Normalización y Certificación, para asumir funciones de normalización en el ámbito de hoteles y apartamentos turísticos.

2. Autonómica

2.1. Andalucía: el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo; el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, por el que se modifica el artículo 3 apartado 2 letra b) del Decreto 20/2002, de 29 de enero; el Decreto 80/2010, de 30 de marzo, que modifica el Decreto 20/2002, de 29 de enero; el Decreto 35/2008, de 5 de febrero, que deroga el artículo 24 del Decreto 20/2002, de 29 de enero; la Orden de 20 de marzo de 2003, que establece obligaciones y condiciones medioambientales para la práctica de las actividades integrantes del turismo activo (afecta al anexo V del Decreto 20/2002, de 29 de enero); la Orden de 19 de septiembre de 2003, por la que se aprueban los distintivos de los alojamientos turísticos en el medio rural y de los mesones rurales (queda sin efecto en lo referente a los apartamentos turísticos, en virtud de la disposición

derogatoria única de la Orden de 27 de septiembre de 2011; la Orden de 20 de marzo de 2003, que afecta al anexo V del Decreto 20/2002, de 29 de enero; y los artículos 40.1.d), 47 a 49 y disposición transitoria tercera de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

2.2. Aragón: el Decreto 84/1995, de 25 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de Albergues y Refugios como alojamientos turísticos; el Decreto 216/1996, de 11 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 84/1995, de 25 de abril; el Decreto 247/2008, de 23 de diciembre, por el que se modifican los artículos 20 y 21 del Decreto 84/1995, de 25 de abril; el Decreto 69/1997, de 27 de mayo, sobre ordenación y regulación de los alojamientos turísticos denominados viviendas de turismo rural cuyos artículos 13 a 15 han sido modificados por el Decreto 247/2008, de 23 de diciembre; el Decreto Ley 1/2008, de 30 de octubre, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón; y los artículos 39.3, 41.7 y 42 a 45 del Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Turismo de Aragón.

2.3. Principado de Asturias: el Decreto 69/1994, de 1 de septiembre, por el que se aprueba la utilización de la marca "Casonas Asturianas"; la Resolución de 12 de mayo de 2000, de desarrollo del Reglamento de uso de la marca "Casonas Asturianas"; la Resolución de 10 de octubre de 2005, por la que se modifica el artículo 3 y se añade el apartado 3 del artículo 7 de la Resolución de 12 de mayo de 2000; el Decreto 116/2002, de 5 de septiembre, de Albergues Turísticos; el Decreto 141/2002, de 14 de noviembre, de primera modificación del Decreto 69/1994, de 1 de septiembre, por el que se aprueba la utilización de la marca "Casonas Asturianas", que modifica el artículo 2.2 del Decreto 141/2002, de 14 de noviembre; el Decreto 143/2002, de 14 de noviembre, de Alojamientos de Turismo Rural; el Decreto 45/2011, de 2 de junio, de Primera Modificación del Decreto 143/2002, de 14 de noviembre, de Alojamientos de Turismo Rural, del Reglamento de Establecimientos Hoteleros, aprobado por el Decreto 78/2004, de 8 de octubre, y del Reglamento de Campamentos de Turismo, aprobado mediante el Decreto 280/2007, de 19 de diciembre y los artículos 37 a 41 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias, modificada por la Ley 10/2010, de 17 de diciembre, de tercera modificación de la Ley de Turismo del Principado de Asturias.

2.4. Islas Baleares: el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el que se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos en materia de turismo; la Resolución de 20 de abril de 2011; y los artículos 31.1.c), 43 a 46, 89.1.a), la disposición adicional novena y la disposición adicional decimonovena apartado 2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares.

2.5. Islas Canarias: el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos; y la letra f) del apartado 1 del artículo 32 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, modificada por las leyes 4/2012, de 25 de junio, de Medidas Administrativas y Fiscales, 14/2009, de 30 de diciembre, y 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo.

2.6. Cantabria: el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria; el Decreto 14/2001, de 9 de febrero, de Régimen Jurídico de las Ayudas a las Actividades Turísticas; y la letra e) del apartado 1 del artículo 15 de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, modificada por las leyes 5/2011, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y 11/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

2.7. Castilla-La Mancha: el Decreto 93/2006, de 11 de julio, del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha; el Decreto 348/2008, de 9 de diciembre, por el que se modifican los artículos 1, 4.2 a), 7.1, 11, 12, 14.2, 22.2, la disposición adicional y la disposición final primera del Decreto 93/2006, de 11 de julio; y el apartado 3 del artículo 15 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre.

2.8. Castilla y León: el Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, que regula los establecimientos de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León (vigente a partir del 2 de marzo de 2014 y que deroga el Decreto 84/1995, de 11 de mayo y la Orden de 27 de octubre de 1995); el Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de Ordenación de Alojamientos de Turismo Rural; la Orden de 27 de octubre de 1995, Corrección de Errores de 22 de noviembre, de Desarrollo al Decreto 84/1995, de 11 de mayo; y los artículos 30.b), 34, 35, 55.3, 82.m) y la disposición transitoria tercera de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, por la que se establecen las normas reguladoras de Turismo de Castilla y León, modificada

por la Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras y por la Resolución de 28 de octubre de 2011.

2.9. Cataluña: el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico; el Decreto 106/2008, de 6 de mayo, que deroga los artículos 8 y 18.3 y modifica los artículos 7, 10, 11, 15.1, 15.2, 18.1, y 18.2, del Decreto 313/2006, de 25 de julio; la Resolución de 16 de junio de 2004, sobre criterios medioambientales para el otorgamiento del distintivo de calidad ambiental a los establecimientos de turismo rural; y la letra d) del apartado 1 del artículo 39 y los artículos 49 y 50 de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña, modificada por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de Promoción de la Actividad Económica y por el Decreto Legislativo 3/2010, de 5 de octubre, de Adecuación de Normas con Rango de Ley a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

2.10. Extremadura: el Decreto 204/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura; los artículos 23.1.a), 54, 67 a 69 de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura, modificada su artículo 50 por el Decreto Ley 1/2012, de 25 de junio.

2.11. Galicia: el Decreto 191/2004, de 29 de julio, que regula los establecimientos de turismo rural; el Decreto 179/2011, de 8 de septiembre, que regula el régimen de precios y reservas de los establecimientos turísticos de alojamiento y restauración en la Comunidad Autónoma de Galicia y que modifica el Decreto 191/2004, de 29 de julio; el Decreto 142/2006, de 27 de julio, que modifica el anexo I del Decreto 191/2004, de 29 de julio; y los artículos 55.1.d) y 67 a 74 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Normas Reguladoras del Turismo de Galicia.

2.12. Comunidad de Madrid: el Decreto 117/2005, de 20 de octubre, de Autorización y Clasificación de Alojamientos de Turismo Rural; la letra d) del apartado 2 del artículo 25 y el artículo 29 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, Corrección de Errores de 30 de abril, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña.

2.13. Región de Murcia: el Decreto 76/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los alojamientos rurales; el Decreto 37/2011, de 8 de abril, que modifica diversos decretos en materia de turismo; y el apartado 4 del artículo 13 y el artículo 22 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Normas Reguladoras del Turismo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 12/2009, de 11 de diciembre, de Modificación a Diversas Leyes para su Adaptación a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

2.14. Navarra: el Decreto Foral 243/1999, de 28 de junio, que regula el alojamiento en casas rurales; , el Decreto Foral 64/2013, de 6 de noviembre, de modificación del Decreto Foral 243/1999, de 28 de junio; el Decreto Foral 10/2011, de 14 de febrero, de Modificación de Diversos Reglamentos en Materia de Turismo; el Decreto Foral 288/2004, de 23 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Actividad de las Empresas Dedicadas a la Prestación de Servicios de Turismo Activo y Cultural; y la letra d) del apartado 1 del artículo 16 y el artículo 21 de la Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo de Navarra, modificada por la Ley Foral 6/2010, de 6 de abril, que modifica diversas leyes forales para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior.

2.15. La Rioja: el Decreto 41/1993, de 5 de agosto, sobre regulación de alojamientos turísticos en zonas de adecuación naturalista; los artículos 117 a 142 y la disposición adicional tercera del Decreto 14/2011, de 4 de marzo, que aprueba el desarrollo de la Ley 2/2011, de 31 de mayo, de Turismo de la Rioja, modificado por el Decreto 15/2013, de 10 de mayo; y la letra d) del artículo 12 y el artículo 16 de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, modificada por la Ley 6/2009, de 15 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2010.

2.16. Comunidad Valenciana: el Decreto 188/2005, de 2 de diciembre, que regula el alojamiento turístico rural en el interior de la Comunidad Valenciana; el Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, por el que se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana; la Orden 2/2010, de 29 de marzo, que establece los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunidad Valenciana; y el apartado 1.4 del artículo 8 de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana, modificada por las leyes 12/2009, de 23 de diciembre, y 16/2003, de 17 de diciembre.

2.17. País Vasco: el Decreto 295/1988, de 8 de noviembre, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico-agrícola; el Decreto 200/2013, de 9 de julio, de ordenación de los albergues turísticos; y los artículos 25 y 26 de la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo del País Vasco, modificada por la Ley 16/2008, de 23 de diciembre y por la Ley 7/2012, de 23 de abril, que modifica diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior.

3. Unión Europea: las recomendaciones del Consejo de la Comunidad Europea, de 22 de diciembre de 1986, relativas a la información normalizada en los hoteles existentes y a la seguridad de los hoteles existentes contra los riesgos de incendio; y la Decisión del Consejo de la Comunidad Europea, de 14 de abril de 2003, por la que se establecen los criterios ecológicos para la concesión de la etiqueta ecológica comunitaria a los servicios de alojamiento turístico. Por otro lado, el código de conducta suscrito en 1996 entre el Grupo de Asociaciones de Nacionales de Agentes de Viajes y Operadores Turísticos dentro de la Unión Europea (ECTAA) y la Confederación de las Asociaciones Nacionales de Hoteles, Restaurantes, Bares y Establecimientos Similares dentro de la Unión Europea (HOTREC).

8. El alojamiento en establecimientos turísticos de aprovechamiento por turno

8.1. Concepto

El nombre genérico de "multipropiedad" o "*time-sharing*" (tiempo compartido) se ha venido utilizando para designar todas aquellas fórmulas mediante las que una persona (propietario o promotor) transmite a otra (titular del derecho o usuario) el derecho a disfrutar de un alojamiento con carácter exclusivo durante un periodo determinado de cada año.

Los problemas derivados de esta forma de cotitularidad dieron lugar a la Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre del Consejo sobre "*time sharing*" que posteriormente fue incorporada al ordenamiento español por la **Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias**.

Posteriormente la Directiva 94/47/CE fue derogada por la Directiva 2008/122/CE, de 14 enero de 2009, sobre protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio. La finalidad de esta directiva era armonizar determinados aspectos de la comercialización, venta y reventa de los productos vacacionales de larga duración y de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, así como el intercambio de estos últimos, impidiendo que los estados miembros mantengan o introduzcan en su derecho interno disposiciones divergentes de las que en ella se recogen.

La transposición de dicha directiva se ha efectuado por la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

Dicha ley es un texto unificado que incorpora las disposiciones de la Ley 42/1998 en lo relativo al aprovechamiento por turno –con varias novedades y las necesarias adaptaciones requeridas por la Directiva 2008/122– y, además, añade otras tres figuras contractuales. De este modo, los contratos en ella contemplados son cuatro: el de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, el de adquisición de productos vacacionales de larga duración, el de

El aprovechamiento de turno

Mediante el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles no se reconoce al titular un verdadero derecho de propiedad, de ahí que la Ley 4/2012 –como ya hiciera su predecesora– haya prohibido expresamente el uso del término *multipropiedad* o cualquier otro que contenga la palabra *propiedad*.

Directiva 2008/122/CE

El Estado español deberá adaptar su legislación sobre tiempo compartido a las previsiones de la Directiva 2008/122/CE, de 14 enero, sobre protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio.

reventa y el de intercambio. De entre ellos, vamos a dedicar una atención especial al contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.

El **contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico** se define como "aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación" (artículo 2).

Observación

Notad la posibilidad por la que la definición de este contrato da cobertura no solo a los contratos sobre bienes inmuebles, sino también a los contratos relativos, por ejemplo, a un alojamiento en barcos o caravanas.

Por su parte, se entiende por **contrato de producto vacacional de larga duración** aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, esencialmente el derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento de manera aislada o en combinación con viajes u otros servicios (artículo 3).

En tercer lugar, el **contrato de reventa** se configura como aquel en virtud del cual un empresario, a título oneroso, presta su asistencia a un consumidor en la compra o venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso.

Por último, el **contrato de intercambio** es aquel en virtud del cual un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que le permita disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

Pues bien, centrándonos en el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, debe decirse, en primer lugar, que este se define en el artículo 23¹ de la nueva ley en términos muy similares a la ley de 1998. Como hiciera esta, se subraya ahora también la diferencia entre el aprovechamiento por turno y el derecho de propiedad, de ahí que se mantenga la prohibición de que pueda denominarse multipropiedad o cualquier otra expresión que contenga la palabra *propiedad*.

En efecto, la propiedad es un derecho real (en cuanto recae sobre una cosa "res") que otorga a su titular el derecho "gozar y disponer" de ella (artículo 348 del Cc), mientras que el aprovechamiento por turno **sólo permite a su titular disfrutar de un bien inmueble y de los servicios complementarios correspondientes**. Además la propiedad es un derecho de duración ilimitada en el tiempo, mientras que el aprovechamiento por turno tiene, como veremos, una duración tasada. De lo dicho resulta, por último, que el titular de un derecho de este tipo –a diferencia del propietario– no puede enajenar el inmueble sobre el que recae, sino que **sólo puede transmitir el derecho a disfrutar** de dicho inmueble en los periodos y condiciones que le correspondan².

⁽¹⁾En particular, este artículo define el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico como aquel que atribuye a su titular el derecho a disfrutar, con carácter exclusivo, durante un periodo específico de cada año, consecutivo o alterno, de un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común de un edificio en el que estuviese integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como el derecho a la prestación de los servicios complementarios correspondientes.

⁽²⁾Lo que se transmite no es la propiedad de la cosa, sino el derecho de aprovechamiento que corresponda al usuario.

Por último, es preciso diferenciar claramente el aprovechamiento por turno de otras figuras afines como la **copropiedad** y la **propiedad horizontal**. En el primer caso, el derecho de propiedad pertenece a varios titulares o "copropietarios" (la copropiedad se contempla en los arts. 392 y siguientes del Cc, en los que se ofrecen unas reglas especiales para esta forma de propiedad), mientras que **propiedad horizontal** es una institución jurídica que se refiere a un edificio compuesto por pisos o locales independientes –objeto de propiedad individual– y unos "elementos comunes" (escaleras, ascensores, etc.) sobre los que recae una especie de propiedad colectiva.

Por último, como última nota que incide en la diferencia entre este derecho y el de propiedad, la ley prevé que la facultad de disfrute que este derecho otorga no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario.

8.2. Grupo normativo

La normativa básica está constituida por la citada **Ley 4/2012, de 6 de julio**, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, dictada por el Estado en virtud de la competencia exclusiva que le atribuyen los apartados 6º, 8º y 14º del artículo 149.1 de nuestra CE sobre legislación civil y mercantil, si bien ello debe de entenderse sin perjuicio de la competencia de las comunidades autónomas para la conservación, modificación y desarrollo de sus derechos civiles especiales y de otros ámbitos competenciales autonómicos conexos. De hecho, algunas comunidades autónomas (como Canarias) cuentan con reglamentos específicos sobre esta materia.

Concretamente, estas disposiciones específicas son: el Decreto 272/1997, de 27 de noviembre, sobre regulación de los alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido en Canarias.

Las restantes comunidades autónomas, se limitan a mencionar el aprovechamiento por turno en sus respectivas leyes de turismo sin que, hasta el momento, se haya producido su desarrollo por vía reglamentaria.

La regulación básica está constituida por la Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Uso Turístico, de Adquisición de Productos Vacacionales de Larga Duración, de Reventa y de Intercambio y Normas Tributarias, si bien algunas comunidades autónomas (como Canarias) disponen de reglamentos específicos sobre esta materia. Las restantes comunidades autónomas se limitan a mencionar esta forma de alojamiento en sus respectivas leyes de turismo, sin que –hasta el momento– hayan sido desarrolladas reglamentariamente en este punto.

Ejemplo de copropiedad

Varios hermanos reciben en herencia un apartamento en la playa y deciden conservarlo sin venderlo –manteniéndose todos como "copropietarios"– con un acuerdo sobre los periodos en que van a ocuparlo cada uno.



Las urbanizaciones de aprovechamiento por turno de uso turístico son muy habituales en la Costa del Sol española.

El interés del usuario en realizar una adquisición de este tipo suele estar justificado en la **utilización vacacional** del inmueble, pues, por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones anuales y, por otro, no tiene que adquirir y pagar la entera propiedad del inmueble, con lo que reduce considerablemente su inversión adaptándola a sus posibilidades reales de disfrute.

En toda la Ley está latente el deseo de proteger al consumidor de posibles abusos, para lo que se adoptan una serie de "cautelos" a su favor: desistimiento unilateral e incondicionado del usuario, contenido mínimo del contrato, inscripciones registrales, etc.

8.3. Elementos

8.3.1. Elementos personales

Son los siguientes:

- El **propietario del inmueble o el promotor** del régimen de aprovechamiento por turno.
- El **adquiriente, consumidor usuario o titular del derecho de aprovechamiento por turno** (que puede ser una persona física o jurídica).
- Además, la Ley establece la obligatoriedad de unos **servicios complementarios** que han de proporcionarse al usuario (por ejemplo, limpieza de las viviendas, cuidado de jardines y demás zonas comunes, etc.) que pueden ser asumidos por el mismo propietario o por **una empresa contratada** por éste al efecto.
- Junto a estos, hay que destacar la posibilidad de intervención de una empresa de intercambio.

8.3.2. Elementos reales

Son los siguientes:

- El **inmueble**, en el que deben concurrir los siguientes requisitos:
 - Debe estar **inscrito en el Registro de la Propiedad**.
 - Tener **autorización** de la comunidad autónoma correspondiente para que en él puedan desarrollarse actividades turísticas.
 - Habrá de estar perfectamente **identificado** (el artículo 1.2 de la Ley habla de "edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado"), siendo necesario en todo caso que cuente, al menos, con diez alojamientos.
 - **Todos sus alojamientos estarán sometidos a este régimen**, si bien se permite que, en un mismo edificio, se compatibilicen los derechos de aprovechamiento por turno y otro tipo de explotación turística, siempre que el aprovechamiento por turno recaiga sobre alojamientos concretos y para periodos de tiempo determinados.
- El segundo elemento real es el **precio de adquisición**, que debe quedar especificado en el contrato y se pactará libremente entre las partes. Además del precio, el usuario adquirente debe satisfacer la **cuota anual de mantenimiento** que habrá de estar previamente determinada en la escritura reguladora y figurar en el contrato. Dicha cuota se actualizará anualmente según el índice de precios al consumo (IPC) que publica el Instituto Nacional de Estadística, a no ser que las parte convengan en el contrato otra forma de actualización.
- Por último, dentro de los elementos reales se incluye el **plazo de duración** que deberá oscilar entre un **mínimo de uno y un máximo de cincuenta años** (que se contarán desde la fecha de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad y no desde la celebración del contrato) o desde la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción. Durante los años de duración que se hubiesen estipulado, el **usuario tendrá derecho a ocupar el alojamiento por el tiempo fijado en el contrato –que en ningún caso podrá ser inferior a una semana– hasta la extinción del régimen**. Finalmente, advertir que la fecha de extinción del régimen debe figurar en el contrato.

Cuota

Al exigir que la cuota se actualice con arreglo a criterios objetivos, la Ley pretende proteger al usuario, evitando que el empresario o la empresa de servicios que se haga cargo del mantenimiento puedan subirla a su antojo.

Ejemplo de contrato

Se acuerda que la duración del régimen será desde el 1 de enero de 2003 a 1 de enero de 2007, y que el titular tendrá derecho a ocupar el alojamiento los días 1 a 15 de agosto de cada uno de estos años.

Una vez transcurrido el plazo, el titular no tendrá derecho a indemnización de ningún tipo.

8.3.3. Elementos formales

El contrato **deberá celebrarse por escrito** en papel u otro soporte duradero³.

⁽³⁾Por soporte duradero se entiende cualquiera que permita almacenar la información de modo que pueda consultarse en el futuro y reproducirla sin alteraciones.

El artículo 9 de la Ley regula su **contenido mínimo**. Entre los requisitos que se establecen en dicho artículo pueden destacarse los siguientes:

- Los datos de la escritura reguladora del régimen.
- Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido.
- Identificación del bien inmueble mediante su referencia catastral, descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que cae el derecho con referencia a sus datos registrales y turno del que es objeto del contrato con indicación de los días y horas en los que se inicia y termina.
- Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción.
- Precio de adquisición
- Servicios que deben ser prestados
- Fecha inicial y duración del contrato
- Duración del régimen.
- Cuota que el usuario ha de satisfacer por los servicios prestados con expresión de que se actualizará con arreglo al IPC.
 - lugar y firma del contrato;
 - indicación de si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de periodo de aprovechamiento.

Si el contrato no contuviese alguna de las menciones exigidas se otorga al adquirente el derecho a **resolverlo unilateralmente** en el plazo de tres meses desde su celebración.

Por último, debe advertirse **la posibilidad de que el contrato se inscriba en el Registro de la Propiedad**, lo que en todo caso se establece en garantía del usuario-titular del derecho, en cuyo caso deberá elevarse a **escritura pública** (art. 31).

Ved también

En la web se puede consultar un modelo de contrato (se adjunta en el anexo I).

8.4. Contenido

8.4.1. Derechos y obligaciones del propietario o promotor

a) Derechos

- En primer lugar, el propietario o promotor tiene derecho a percibir el precio convenido.
- También tiene la facultad de resolver el contrato en el caso de que el usuario no pague las cuotas debidas –después de haber sido requerido para ello– durante un año.

b) Obligaciones

Deben distinguirse en relación con los siguientes momentos:

- Antes de la constitución del régimen debe acreditar el cumplimiento de ciertas obligaciones cuyo cumplimiento impedirá dicha constitución, a saber: que ha contratado con la empresa de servicios (salvo que asuma su prestación personalmente), que ha obtenido las licencias pertinentes, que ha suscrito los seguros previstos en la Ley y, por último, que ha terminado la construcción del inmueble en su caso. En el supuesto, permitido por el legislador, de que el régimen se constituya sobre un inmueble en construcción, deberá acreditar que ha otorgado las garantías pertinentes (normalmente aval bancario) que le permitan responder de posibles contingencias frente al adquirente.
- Por lo que a los seguros se refiere, el propietario debe suscribir y mantener una **póliza** que cubra los daños que se puedan causar a terceros –por él o por cualquiera de sus dependientes– desde el inicio de la promoción hasta la efectiva transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turnos. Además, deberá suscribir y mantener un **seguro que cubra la responsabilidad civil** en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos como consecuencia del uso de los mismos, así como un seguro de **incendios y otros daños** que puedan afectar al edificio o sus instalaciones y equipos.
- Una vez constituido el régimen, para lo que es preciso **escritura pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad**, y antes de la celebración del contrato por el que se transmite al adquirente un derecho de aprovechamiento por turnos, el propietario o promotor está obligado a:
 - Facilitar al consumidor, con suficiente antelación a la prestación de su consentimiento, la información precisa y suficiente, de manera clara

y comprensible mediante el formulario de información formalizado al que hace referencia el anexo I de la ley, al que nos remitimos.

- Asimismo, el empresario informará al consumidor sobre cómo puede obtener información genérica y gratuita sobre las previsiones contenidas en la Ley 4/2012 y facilitarle el teléfono y la dirección que les permita contactar con determinados organismos y profesionales más cercanos (oficina de turismo, Instituto Nacional del Consumo, organismos de las comunidades autónomas competentes en materia de turismo, entre otros) con el fin de asesorarse sobre los derechos que les asisten como potenciales adquirentes de un derecho de aprovechamiento por turnos.
- Por último, el empresario también deberá informar al consumidor con quien contrate de los códigos de conducta que hubiera suscrito para facilitar el ejercicio de sus derechos.
- **Una vez celebrado el contrato de transmisión**, el propietario o promotor está obligado a:
 - Poner a disposición del titular el alojamiento en las fechas señaladas.
 - Proporcionar los servicios complementarios a los que se haya obligado, siendo responsable de su efectiva prestación (ya se hayan contratado con una empresa o se hayan asumido directamente por aquél), de manera que el incumplimiento de esta obligación genera la obligación de indemnizar. Si el incumplimiento es de la empresa a la que el propietario hubiera encargado la prestación, el dueño deberá resolver el contrato celebrado con la misma y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios, pero deberá continuar prestando los servicios convenidos con el usuario por sí mismo o contratando al efecto otra empresa.

8.4.2. Derechos y obligaciones del titular del derecho

El usuario tiene los **derechos** de:

- Disfrutar del alojamiento con su correspondiente mobiliario y las zonas o servicios comunes en los periodos establecidos.
- Recibir los servicios complementarios.
- Excluir a cualquier otra persona del goce de la cosa en los periodos que a él le corresponden.
- Desistir del contrato, sin necesidad de justificación alguna, dentro de los catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de recep-

ción de dichos contratos si esta es posterior. Durante ese plazo, se prohíbe el pago de cualquier anticipo por el consumidor, lo que incluye no solo los pagos al comerciante, sino también a terceros.

- Por último, como vimos, puede transmitir su derecho de aprovechamiento por turno a un tercero, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes y sin que la transmisión afecte a las obligaciones derivadas del régimen. Los adquirentes quedarán subrogados en los derechos que correspondan al titular con arreglo a la ley y, en especial, los que le corresponden frente al propietario del inmueble.

Como contrapartida, está obligado a satisfacer:

- El precio concertado libremente con el empresario.
- La cantidad que se fije anualmente por los servicios complementarios que deberá estar previamente determinada en la escritura reguladora y figurar en el contrato.

Por último, el empresario y el consumidor podrán someter sus conflictos a arbitraje de consumo o a otros sistemas de resolución extrajudicial de conflictos que figuren en la lista que publica la Comisión Europea sobre sistemas alternativos de resolución de conflictos con consumidores y que respeten los principios establecidos por la normativa en materia de consumo.

8.5. Anexos

Anexo I

Formulario de información normalizado para contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (anexo I de la Ley 4/2012)

Parte 1

- Identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante o comerciantes que serán parte en el contrato.
- Breve descripción del producto (por ejemplo, descripción del bien inmueble).
- Naturaleza y contenido exactos del derecho o derechos.
- Periodo exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es necesario, su duración.
- Fecha a partir de la cual el consumidor podrá ejercer el derecho objeto del contrato.
- Si el contrato se refiere a un bien específico que se halla en construcción, fecha en la que el alojamiento y los servicios/las instalaciones estarán terminados/disponibles.
- Precio que deberá pagar el consumidor por la adquisición del derecho o derechos.
- Reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato; tipo de costes e indicación de los importes respectivos (por ejemplo, contribuciones anuales, otras contribuciones recurrentes, impuestos especiales, impuestos locales).

- Resumen de los principales servicios de los que puede disfrutar el consumidor (por ejemplo, electricidad, agua, mantenimiento, recogida de basuras) e indicación de los importes que deberá pagar por dichos servicios.
- Resumen de las instalaciones de las que puede disfrutar el consumidor (por ejemplo, piscina o sauna).
- ¿Están incluidas en los costes antes indicados?
- En caso negativo, especifíquese lo que está incluido y lo que debe pagarse aparte.
- ¿Es posible afiliarse a un sistema de intercambio?
- En caso afirmativo, indíquese el nombre del sistema de intercambio.
- Indicación de los costes derivados de la afiliación o del intercambio.
- ¿Se ha adherido el comerciante a uno o más códigos de conducta y, en caso afirmativo, dónde puede o pueden localizarse?

Parte 2

Información general

- El consumidor tiene derecho a desistir del presente contrato, sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de la recepción de dichos contratos si esta es posterior.
- Durante ese plazo de desistimiento, se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor. La prohibición afecta a cualquier contrapartida, incluidas el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc. Incluye no solo los pagos al comerciante, sino también a terceros.
- El consumidor no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se especifican en el contrato.
- De conformidad con el derecho internacional privado, el contrato podrá regirse por una legislación distinta de la del Estado miembro en el que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual y los posibles litigios podrán remitirse a órganos jurisdiccionales distintos de los del Estado miembro en el que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual.

Firma del consumidor

Parte 3

Información adicional a la que tiene derecho el consumidor y lugar concreto en el que puede obtenerse (por ejemplo, la sección correspondiente de un folleto general) si no se facilita a continuación:

1) Información sobre los derechos adquiridos

- condiciones que rigen el ejercicio del derecho objeto del contrato en el territorio del Estado o Estados miembros en los que estén situados el bien o los bienes de los que se trata, e información sobre si se han cumplido esas condiciones o, en caso contrario, las condiciones que quedan por cumplir,
- en caso de que el contrato prevea derechos de ocupación de un alojamiento seleccionado de entre un conjunto de alojamientos, información sobre las restricciones a las que está sometida la capacidad del consumidor de utilizar cualquier alojamiento de dicho conjunto en cualquier momento.

2) Información sobre los bienes

- en caso de que el contrato se refiera a un bien inmueble específico, una descripción precisa y detallada del bien y de su ubicación; en caso de que el contrato se refiera a varios bienes (complejos turísticos), una descripción apropiada de los bienes y de su ubicación; en caso de que el contrato se refiera a un alojamiento que no sea un bien inmueble, una descripción apropiada del alojamiento y de sus instalaciones,

- los servicios (por ejemplo, electricidad, agua, mantenimiento, recogida de basuras) de los que puede o podrá disfrutar el consumidor, y las condiciones de tal disfrute,
- cuando proceda, las instalaciones comunes, como piscinas, saunas, etc., a las que el consumidor tiene o podría tener acceso en su momento y las condiciones de este acceso.

3) Requisitos adicionales para los alojamientos en construcción (si procede)

- El estado de terminación del alojamiento y de los servicios que lo hacen completamente operativo (conexiones de gas, electricidad, agua y teléfono) y cualesquiera instalaciones de las que podrá disfrutar el consumidor.
- Plazo para la terminación del alojamiento y de los servicios que lo hacen completamente operativo (conexiones de gas, electricidad, agua y teléfono) y una estimación razonable del plazo para la terminación de cualesquiera instalaciones de las que podrá disfrutar el consumidor.
- El número del permiso de construcción y el nombre y la dirección completa de la autoridad o autoridades competentes.
- Una garantía relativa a la terminación del alojamiento o una garantía relativa al reembolso de cualquier pago efectuado en caso de que no se termine y, si procede, las condiciones que rigen el funcionamiento de tales garantías.

4) Información sobre los costes

- Una descripción precisa y adecuada de todos los costes asociados al contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico; el modo como los costes se asignarán a los consumidores y cómo y cuándo podrán incrementarse dichos costes; el método para el cálculo de la suma correspondiente a las cargas relativas a la ocupación del bien, las cargas legales obligatorias (por ejemplo, impuestos y contribuciones) y los gastos generales de carácter administrativo (por ejemplo, gestión, mantenimiento y reparaciones).
- Cuando proceda, información sobre la existencia de cargas, hipotecas, gravámenes o cualquier otra anotación registral que grave el derecho al alojamiento.

5) Información sobre la rescisión del contrato

- Cuando proceda, información sobre las modalidades de rescisión de contratos accesorios y consecuencias de dicha rescisión.
- Condiciones de rescisión del contrato, consecuencias de la misma e información sobre la responsabilidad del consumidor por todo coste que pueda derivarse de dicha rescisión.

6) Información adicional

- Información sobre la forma en la que se organizan el mantenimiento y las reparaciones del bien, así como su administración y gestión, incluida la posibilidad de que el consumidor influya y participe en las decisiones relativas a estas cuestiones y las modalidades de esta participación.
- Información sobre si es posible o no afiliarse a un sistema de reventa de los derechos contractuales, información sobre el sistema pertinente e indicación de los costes relacionados con la reventa por medio de dicho sistema.
- Indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con las decisiones de gestión, el incremento de los costes y el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones.
- Cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de resolución extrajudicial de litigios.

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor

Anexo II

Modelo de contrato de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico

En la población de a de de

REUNIDOS

De una parte Don en su calidad de de la mercantil de nacionalidad con domicilio social en calle y con CIF núm., inscrita en el Registro mercantil de, libro

Y de otra parte Don, mayor de edad, de nacionalidad casado, en régimen económico de, de profesión vecino de la ciudad, con domicilio en la calle y con NIF núm.

COMPARECEN

Don en nombre y representación de la citada mercantil en su calidad de, cargo en vigor para el que fue nombrado por acuerdo de, inscrito en el Registro Mercantil de,

Don

Ambos en su propio nombre y representación, reconociéndose mutuamente en este acto capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud:

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que la mercantil es propietaria del inmueble (descripción detallada) denominado, destinado a su explotación turística, inscrito en el Registro de la Propiedad de

SEGUNDO.- Que dicho inmueble está situado en y se encuentra libre de cargas.

TERCERO.- Que el alojamiento sobre el que recae el derecho que se trasmite es el que corresponde a la finca núm. inscrita en el Registro de la propiedad de El citado alojamiento es susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a la vía pública, y está dotado además del mobiliario adecuado que figura detallado en el inventario recogido en el anexo núm. de este contrato.

CUARTO.- Que el turno sobre el que recae el derecho es el correspondiente a la semana núm. del mes que comenzará a las horas del día y terminará a las del día

QUINTO.- Que el citado inmueble está totalmente construido y dispone de todas las licencias exigidas por la legislación vigente.

SEXTO.- Que Don reconoce haber recibido de la mercantil el documento informativo a que se refiere el artículo 8.2 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, con anterioridad a la celebración de este contrato. Dicho documento se acompaña y queda incorporado al presente contrato como parte del mismo.

SÉPTIMO.- A los efectos de este contrato se entenderá por:

- Derecho de aprovechamiento por turno: el derecho que atribuye a su titular la facultad de disfrutar anualmente de, con carácter exclusivo durante el turno que le corresponda, del alojamiento que se describe en este contrato.
- Propietario:
- Promotor:
- Transmitente:
- Adquirente:
- Empresa de servicio:

Este contrato se registrará por las siguientes

CONDICIONES GENERALES

(art. 5 de la Ley 7/1998, de 7 de abril, de condiciones generales de la contratación)

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto la transmisión por el transmitente al adquirente del derecho de aprovechamiento por turno constituido sobre el inmueble descrito con anterioridad. La descripción precisa del inmueble se recoge además en el anexo núm. de este contrato.

Dicho derecho de aprovechamiento por turno atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo del inmueble descrito con precisión en el anexo núm.... de este contrato la semana núm..... del mes comenzando a las..... horas del día..... y terminando a las..... horas del día.....

El presente contrato atribuye también al adquirente el derecho a la prestación de los servicios complementarios y utilización de las instalaciones comunes que se especifican en el anexo núm.

SEGUNDA: NATURALEZA DEL DERECHO TRANSMITIDO

El derecho que se transmite es de naturaleza.....(real o personal)

TERCERA: PRECIO DE LA TRANSMISIÓN

El precio de la transmisión de derecho de aprovechamiento por turno es..... euros. Forma del pago del precio

CUARTA: IMPORTE DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO DEL PRIMER AÑO Y FORMA DE ACTUALIZACIÓN

Adquirido el derecho de aprovechamiento por turno, una vez firmado este contrato, el adquirente deberá satisfacer durante el primer año a la empresa de servicios (o al propietario si se hubiese hecho cargo de su prestación personalmente en la escritura reguladora) la cantidad de euros en concepto de cuota de mantenimiento. El pago de la misma deberá realizarse por el adquirente, como muy tarde, el 31 de diciembre de cada año natural, durante la duración del régimen.

El importe de las cuotas sucesivas (salvo la del primer año) se actualizarán anualmente con arreglo al índice de precios al consumo (IPC), publicados por el Instituto Nacional de Estadística. Cualquier otra forma de actualización, requerirá el acuerdo de ambas partes.

QUINTA: ELEVACIÓN A PÚBLICO DEL CONTRATO E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Este contrato se celebra en documento privado, pudiendo ser elevado a escritura pública notarial si así lo insta cualquiera de las partes con el fin de inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

SEXTA: IMPUESTOS APLICABLES A LA TRANSMISIÓN

La transmisión del derecho de aprovechamiento por turno, objeto de este contrato, constituye el hecho imponible de los siguientes impuestos: (...)

SÉPTIMA: DERECHOS DE DESISTIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO A FAVOR DEL ADQUIRENTE

El consumidor tendrá derecho a desistir del presente contrato sin necesidad de justificación alguna en el plazo de 14 días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de la recepción de dichos contratos si es posterior.

OCTAVA: SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES SUSCEPTIBLES DE DISFRUTE POR EL ADQUIRENTE

El adquirente, además del disfrute exclusivo del inmueble en los periodos citados, tendrá derecho a usar los servicios e instalaciones comunes que se describen en el anexo núm. de este contrato. Para ello deberá estar al corriente del pago de la cuota de mantenimiento correspondiente a la anualidad de que se trate. Además el goce de estas zonas e instalaciones comunes deberá acomodarse, en todo caso, a las normas que figuran en los estatutos.

NOVENA: PROHIBICIÓN DE ANTICIPOS

El adquirente no satisfará ninguna cantidad en concepto de anticipo antes de que transcurra el plazo de catorce días que la ley le otorga para desistir del contrato, o mientras disponga de la facultad de resolución.

DÉCIMA: RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO DE LAS CUOTAS

Las partes acuerdan que, en caso de que el adquirente, una vez requerido para ello, no satisfaga la cuota de mantenimiento de un año correspondiente a los servicios prestados, el propietario tendrá la facultad de resolver el presente contrato. Para ello, el propietario deberá requerir previamente de pago al adquirente de forma fehaciente, por conducto notarial o mediante carta certificada con acuse de recibo o telegrama dirigido al domicilio que consta en el presente contrato a efectos de notificaciones.

DECIMAPRIMERA: LENGUA DEL CONTRATO

El presente contrato se redacta en, por ser la lengua elegida por el adquirente.

DECIMASEGUNDA: TRIBUNALES COMPETENTES Y DOMICILIOS PARA NOTIFICACIONES

Para cuantas controversias surjan como consecuencia de este documento, las partes, con renuncia expresa al fuero que por cualquier razón pudiera corresponderles, se someten a la decisión de los Tribunales de la jurisdicción de dejando designado como domicilio a los efectos de cualquier comunicación o modificación el reseñado en el encabezamiento de este documento.

DECIMATERCERA: LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se registrará, en todo lo previsto en el mismo, por las disposiciones de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

DECIMAQUINTA: ANEXOS

(...)

En prueba de conformidad, se firma este documento por triplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

El adquirente

El transmitente

Anexo III

Legislación sobre alojamiento en establecimientos turísticos de aprovechamiento por turno

1. Estatal

- Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas; Ley 24/2001, de 27 de diciembre, sobre política económica y Ley 39/2002, de 28 de octubre, de trasposición al ordenamiento jurídico español de diversas directivas comunitarias en materia de protección de consumidores y usuarios.

2. Autonómica

- **Andalucía:** el artículo 49 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre de turismo de Andalucía.
- **Islas Baleares:** la Orden de 14 de diciembre de 2005, que regula el distintivo identificador de las empresas o empresarios que realizan la actividad de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares; el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, que establece las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística; y la Resolución de 20 de abril de 2011.
- **Islas Canarias:** el Decreto 272/1997, de 27 de noviembre, sobre alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido. Orden de 29 de febrero de 2000, por la que se aprueban los modelos de aval y certificación de seguros de caución exigibles para la explotación de alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido; y los arts.

32.1.h) y 42 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de ordenación del turismo en Canarias, modificadas por las leyes 2/2013, de 29 de mayo, y 4/2012, de 25 de junio.

- **Cantabria:** el art. 15.1.c) de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de ordenación del turismo de Cantabria, modificada por las leyes 5/2011, de 29 de diciembre, y 11/2010, de 23 de diciembre.
- **Murcia:** los arts. 13.b) y 24 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, sobre normas reguladoras del turismo en la Región de Murcia, modificada por la Ley 12/2009, de 11 de diciembre, de modificación a diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE.

9. Las ciudades de vacaciones

9.1. Situación actual y grupo normativo

Las ciudades de vacaciones son una modalidad de alojamiento turístico no hotelero que no ha tenido la acogida que inicialmente esperaba la Administración Turística española. Las nuevas fórmulas alojativas que día a día se consolidan en el medio rural han ido desplazando a ésta casi ya obsoleta modalidad de alojamiento.

Las ciudades de vacaciones son consideradas una especie intermedia entre los hoteles, los apartamentos turísticos, los campamentos de turismo y otros establecimientos alojativos en el medio rural.

Tienen ciertas connotaciones de carácter social: en ellas se combinan, por un lado, el descanso en contacto con la naturaleza; por otro, la posibilidad de gozar de los servicios propios de los establecimientos hoteleros; y por otro, disfrutar de una oferta de deportes y diversiones colectivas previamente programados.

En nuestro Derecho aparecen por primera vez en el art. 3 del Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas de 1965. La norma de creación y regulación de las ciudades de vacaciones es una norma preconstitucional, aún vigente en nuestros días, concretamente la **Orden de 28 de octubre de 1968**.

En el ámbito autonómico, esta figura no ha sido muy desarrollada; tal es el caso de Galicia, que denomina complejos turísticos vacacionales. Tan solo cuatro comunidades autónomas, **Aragón, Asturias, Extremadura y Galicia**, la han recogido en sus respectivas leyes de turismo, aunque únicamente de manera enunciativa y a veces con distinta terminología. En ese sentido, la normativa estatal es de aplicación en todas y cada una de las autonomías.

Finalmente, su régimen jurídico, previsto en esa normativa, también participa de las prescripciones que son de aplicación al resto de los establecimientos de alojamiento turístico aunque con diversas particularidades.

9.2. Concepto

Las ciudades de vacaciones se pueden definir como aquellos establecimientos cuya situación, instalaciones y servicios, de acuerdo con lo dispuesto en su ordenación, permiten a los clientes, bajo fórmulas previamente determinadas –fórmulas éstas no recogidas en la Orden de 28 de octubre de 1968–, el disfrute de sus vacaciones en contacto directo con la naturaleza, facilitándoles, por un precio alzado, hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas.

Por tanto, esta fórmula peculiar de alojamiento turístico respondía a la intención del legislador –hoy frustrada– tal y como se indica en el preámbulo de la Orden de 28 de octubre de 1968 (todavía vigente): configurar esta figura como solución ideal, cada día más utilizada, para el disfrute vacacional de contingentes numerosos, en las que, junto a la elemental exigencia de hacer posible el descanso en contacto directo con la naturaleza, se facilita por un precio global, junto con la tradicional oferta del hospedaje clásico, la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas; todo ello bajo fórmulas organizadas y previamente ensayadas. De esta forma las ciudades de vacaciones se constituyen en **auténticos poblados vacacionales** ubicados en el medio natural y fuera de la aglomeración urbana.

Ciudades de vacaciones

En nuestros días, la fórmula de ciudades de vacaciones se encuentra en fase de desaparición como consecuencia del auge emergente de los alojamientos en el medio rural.

9.3. Clasificación y categorías

Las ciudades de vacaciones pueden clasificarse en **asistenciales o de carácter público-social y privadas**, según que el alojamiento que en ellas se facilite sea procurado por Corporaciones u Organismos públicos, sin ánimo de lucro y con fines de asistencia social, o por personas naturales o jurídicas y con ánimo de lucro, dentro del régimen de empresas de mercado libre. A su vez, dentro de las de carácter privado podemos distinguir según que la oferta de alojamiento que en ellas se realice vaya dirigida al público en general o, por el contrario, a algún colectivo particular –por ejemplo entiéndase a los socios de un club o a una asociación de carácter social, religioso, profesional, deportivo o de cualquier otra índole– y siempre que se haya obtenido autorización expresa de la administración turística competente.

Al igual que el resto de los alojamientos turísticos, las ciudades de vacaciones se clasifican, atendiendo al número y calidad de sus instalaciones y servicios de que disponen, en las **categorías de tres, dos y una estrella**. Estas categorías se pueden equiparar respectivamente a las tres, dos y una estrella de los hostales en aquellas comunidades autónomas donde aún subsistan éstos. La

equiparación que se contiene en la norma responde a un objetivo: la posible **aplicación** a las ciudades de vacaciones, en todo aquello que les pueda afectar, de las **disposiciones vigentes** sobre los establecimientos hoteleros.

En todas las ciudades de vacaciones es obligatoria la exhibición, junto a la entrada principal, de la **placa-distintivo**. Consiste en un rectángulo de metal en el que, sobre fondo azul turquesa, figuran, en blanco, las letras CV, así como las estrellas, plateadas, que correspondan a su categoría, y en la forma y dimensiones que se indican en el anexo de la Orden de 1968.

9.4. Requisitos para el ejercicio de su actividad

9.4.1. Autorización de apertura: la denominada declaración responsable

De la misma forma que la mayoría de las empresas dedicadas al alojamiento turístico, con anterioridad al inicio de la actividad, el titular de las ciudades de vacaciones tiene la **obligación de solicitar autorización administrativa de apertura** ante la delegación provincial de la correspondiente consejería competente en materia de turismo del lugar donde se vaya a ubicar y junto a todos los documentos exigidos por su normativa.

Quedan al margen de la norma, aquellas ciudades de vacaciones que sean creadas por corporaciones u organismos públicos con fines de asistencia social y sin ánimo de lucro, en cuyo caso **debe comunicarse la apertura del establecimiento** a la administración turística competente con un mínimo de 15 días de antelación. A la comunicación se acompañará una sucinta memoria descriptiva de sus características, capacidad en plazas, situación, superficie total, instalaciones, servicios y régimen de funcionamiento.

Por otro lado, el Consejo de Ministros del día 25 de enero del año 2013 ha aprobado el Anteproyecto de Ley de Garantía de la Unidad de Mercado, dirigida a asegurar la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio nacional y suprime así todo un largo periplo administrativo que, a su vez, difiere de una comunidad a otra.

9.4.2. Otras autorizaciones

Asimismo, recuérdese que el titular de estos establecimientos tienen que solicitar y obtener otras autorizaciones administrativas también **exigidas legalmente** para el desarrollo de la actividad, tales son las urbanísticas, ambientales, deportivas, sanitarias, etc.

Ley Omnibus

Las distintas comunidades autónomas han incorporado lo preceptuado por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, conocida como Ley Omnibus. Ley esta de transposición de la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior. Ello ha supuesto la sustitución del tradicional sistema de autorización administrativa previa por un sistema general de control *a posteriori*, que tiene como elemento novedoso la presentación de la denominada declaración responsable.

Documentos exigidos por la normativa

Los planos de carácter general y de carácter específico para las edificaciones de uso general y para los diferentes tipos de alojamientos, la relación de estos últimos, los certificados sanitarios, el proyecto de Reglamento de Régimen Interior, y el informe del ayuntamiento sobre la ciudad proyectada.

9.4.3. La inscripción en el Registro

Las ciudades de vacaciones, para poder ejercer legalmente su actividad y, en algunas autonomías, para poder solicitar ayudas públicas, **han de estar inscritas** en el Registro de Empresas Turísticas.

9.4.4. Existencia de un director

La existencia de un director es **obligatoria**, en todo caso, en las ciudades de vacaciones de tres estrellas y en las de dos y una estrella cuando su capacidad sea superior a las cien plazas y siempre y cuando la normativa autonómica no haya liberado de dicha exigencia a estas empresas.

9.4.5. Otros requisitos exigibles

Junto a los requisitos señalados anteriormente, es de obligado cumplimiento otras normas que son comunes a los establecimientos turísticos alojativos y que les son asimismo de aplicación:

a) **Requisitos mínimos de infraestructura.**

b) **Normativa de prevención de incendios.**

c) **Régimen de precios, facturas y reservas.** En materia de **precios**, pese a que son libremente fijados por el empresario y han de gozar de la máxima publicidad, las ciudades de vacaciones presentan una peculiaridad: el precio por el hospedaje diario comprende el alojamiento, la pensión alimenticia y el uso y goce pacífico de todas las instalaciones y servicios del establecimiento, con excepción de algunos que pueden ser objeto de suplemento, como son el uso de los campos de golf, pistas de tenis o alquiler de caballos, embarcaciones y demás material y equipo deportivo. Por otro lado, respecto a las **reservas** hay que tener en cuenta lo establecido en las distintas comunidades autónomas al respecto.

d) **La tenencia del Libro Registro y parte de entrada de viajeros.**

e) **La tenencia del libro de hojas de quejas y reclamaciones** a disposición del cliente que lo solicite.

f) **El cumplimiento de las normas fiscales y laborales** que correspondan.

9.4.6. Requisitos singulares

Entre ellos son de destacar la obligada tenencia de un **reglamento de régimen interior** encaminado a mantener el orden y buen régimen del establecimiento, y la visita diaria de **un médico** en el horario establecido y cuyos servicios serán prestados con cargo a los clientes que lo soliciten.

10. Alojamientos en régimen de propiedad horizontal y otras figuras afines

10.1. Introducción

El turismo, a escala mundial, ha experimentado un pronunciado crecimiento en los últimos años. De la mano del incremento del turismo se vienen desarrollando, en particular en el hemisferio norte, distintas formas de comercialización de proyectos inmobiliarios, especialmente hoteleros. Figuras como los *condo hotels*, *fractional ownerships*, *buy to use and let*, *branded residences*, *time sharing*, *destination clubs* o *private residence clubs*, entre otros, están siendo utilizados como formas novedosas de comercialización (y también de financiación), conocidos en nuestro país como alojamientos en régimen de propiedad horizontal y otras figuras análogas. Se trata de nuevos modelos de gestión hotelera atendiendo a criterios inmobiliarios.

Para comprender mejor el alcance de estas figuras, conviene pasar a describir con brevedad el concepto de algunas de las nuevas maneras de comercializar proyectos turísticos inmobiliarios de carácter hotelero, entre las cuales las más usuales a escala internacional son las siguientes:

- **Time sharing:** es básicamente lo que conocemos como tiempo compartido o aprovechamiento por turno. Se adquiere un derecho a utilizar un determinado *resort* turístico durante un periodo de tiempo (usualmente unas pocas semanas). Lo normal es que ese derecho se pueda utilizar en distintos *resorts* de la misma empresa. En general, esta modalidad no implica un servicio ni lujoso ni exclusivo.
- **Fractional ownership:** es un concepto similar al del tiempo compartido. Sin embargo, de manera genérica, los *fractionals* son más exclusivos, más lujosos, brindan más servicios, son más caros y los usuarios tienen más tiempo de uso que en el típico *time sharing*.
- **Private residence clubs:** son la expresión más exclusiva y lujosa de los *fractionals*. Se distinguen por su extraordinaria arquitectura y diseño, por su máximo nivel de servicios y por estar ubicados sin excepción en destinos turísticos de elite.
- **Destination clubs:** a diferencia de los anteriores, el usuario se transforma, contra el pago de una inscripción, en miembro de un club de vacaciones. Para mantener su pertenencia al club, tendrá que abonar una determinada cuota mensual. A su vez, el uso de los servicios se abona aparte.

- **Buy to use and let:** se adquiere una habitación de hotel con el fin de usarlo durante un tiempo determinado al año, mientras que el resto del tiempo se alquila a cambio de una renta. Se diferencia del *condo hotel* básicamente en que aquí existe un derecho de uso de la habitación. En el resto, se aplican los términos y condiciones usuales de los *condo hotels*.
- **Condo hotel:** se adquiere una habitación de hotel con el fin de dar su operación correspondiente a la cadena hotelera. En general, las utilidades de la explotación de la habitación se dividen por mitades entre el dueño y la cadena. En el *condo hotel* "puro" no hay derecho de uso a favor del dueño de la habitación.

Las primeras figuras comerciales antes descritas (*time sharing, fractionals, private residence clubs* y *destination clubs*) podrían ser asimilables, desde el punto de vista legal, al tiempo compartido.

Sin embargo, es necesario aclarar que, en tanto la imaginación –por definición– no tiene límites, cada una de las figuras aquí descritas puede ser alterada de las formas más diversas por el desarrollador del proyecto para maximizar los beneficios económicos, incluso bajo el paraguas del nombre de la figura de que se trate.

Además, cabe mencionar que estas formas de comercialización de proyectos inmobiliarios de carácter turístico hotelero están llegando poco a poco a nuestro país. De un análisis preliminar podemos decir que la figura del *time sharing* o aprovechamiento por turno es, junto con los *condo hotels*, en estos últimos tiempos, las que parecen ir a la cabeza de este movimiento.

De manera concreta, las comunidades de Andalucía y las Islas Baleares han contemplado recientemente en sus leyes de turismo estas novedosas figuras, denominadas alojamientos en régimen de propiedad horizontal.

10.2. Regulación

En la actualidad, tan solo dos comunidades autónomas han contemplado en sus leyes de turismo estas novedosas modalidades alojativas, nos estamos refiriendo a Andalucía y las Islas Baleares, que las regulan de manera semejante.

Establecen que tan solo se podrán constituir en régimen de propiedad horizontal o figuras afines los establecimientos de alojamiento turístico con categoría mínima de cuatro estrellas, esto es para los establecimientos hoteleros, y de tres llaves, para los apartamentos turísticos que cumplan el principio de unidad de explotación.

Además, se les exige una serie de garantías para proteger a los usuarios de los servicios turísticos:

- Dejar constancia mediante nota marginal en el registro de la propiedad de la afección al uso turístico que recae sobre cada unidad de alojamiento y de la cesión del uso de modo permanente a la empresa explotadora.
- Compromiso de los propietarios de las unidades alojativas a que el inmueble en su conjunto sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato cuya vigencia no será inferior a diez años.
- Por otro lado, en ningún caso, los propietarios o cesionarios de las unidades alojativas podrán darle un uso residencial, que se entiende como el uso de los propietarios superior a dos meses al año.

Asimismo, las promotoras de este tipo de inmuebles deberán facilitar a las personas adquirentes de unidades de alojamiento, con carácter previo a la venta, un documento informativo, con el carácter de oferta vinculante, en el que se consignará toda la información de manera exhaustiva sobre la afección del inmueble al uso turístico, así como los demás condicionantes que hemos señalado antes.

10.3. El *condo hotel*

En primer lugar, es importante señalar que la figura del *condo hotel* constituye una modalidad de negocio inmobiliario en la que, en un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, se pueden adquirir unidades habitacionales que cuentan con la infraestructura, el equipamiento y los servicios propios de un alojamiento turístico de la más alta categoría.

En este tipo de operaciones, el inversionista adquiere la propiedad de la unidad que se gestiona, en conjunto con otras, en general desde una cadena hotelera internacional o nacional. Los beneficios provenientes de la gestión hotelera, que en algunos casos incluyen no solo la renta proveniente de las habitaciones sino también los espacios comunes, se distribuyen entre los propietarios y la empresa que se dedica a la gestión hotelera.

La figura ha sido empleada en otros países, desde hace varias décadas, como forma de financiación de establecimientos hoteleros de lujo, y en la actualidad comienza a tomar fuerza en nuestro país.

Podemos afirmar que no existe una modalidad única bajo la cual se desarrollan estos negocios, de ahí que resulta necesario establecer cuáles son sus características de acuerdo con las particularidades de cada uno de los contratos que vinculan a los inversionistas y la empresa encargada de la gestión hotelera. En ellas puede tanto reservarse para el inversor el derecho al uso de la habitación por un periodo de tiempo determinado como no hacerse; puede fijarse una renta anual mínima para aquel o participar del resultado al finalizar el ejerci-

cio, aportando a los gastos que derive la gestión del establecimiento; o bien, pueden distribuirse las ganancias entre los propietarios y la empresa gestora, donde esta última cobrará un importe por la gestión.

El *condo hotel* puede ser un *buy to use and let* (es decir, el titular puede hacer uso de la habitación adquirida) o bien un *condo hotel* típico, que en general no permite la utilización de la habitación por parte del titular.

Por otro lado, hay una diferencia jurídica clara con el tiempo compartido clásico (desarrollado mediante *time sharing*, *fractionals*, *private residence clubs* o *destination clubs*), ya que mientras que en estos últimos el usuario es típicamente titular de un derecho de uso, en el *condo hotel* estamos hablando de un propietario con un derecho real de propiedad sobre la habitación adquirida.

Usualmente los *condo hoteles* consisten en solo un porcentaje (muchas veces entre un tercio y la mitad) del proyecto hotelero total. Así, conviven habitaciones de hotel con habitaciones de *condo hotel*. De hecho, el huésped del hotel nunca se enterará en cuál de ellas está alojado.

Desde el punto de vista legal, una de las formas más prácticas de organizar el sistema es como propiedad horizontal, en la cual determinadas unidades funcionales pertenecen al hotel y otras a los propietarios de los *condo hotels*.

El dueño del *condo hotel* tendrá determinadas obligaciones, entre ellas cumplir con los requerimientos de la cadena hotelera, por ejemplo, en lo que respecta al amueblamiento y la decoración, así hará frente a los costes y gastos que dichos requerimientos impliquen.

Para finalizar, es oportuno comentar que una figura con rasgos similares a la de los *condo hotels* utilizada por los desarrolladores para mejorar el nivel de ventas de sus proyectos inmobiliarios (y que también está siendo analizada para ser implementada en nuestro país) es la de los *branded residences*, en los que el titular adquiere un piso con servicios de hotelería cinco estrellas y acceso a las instalaciones de un hotel de dichas características. Pero la diferencia básica con el *condo hotel* y el *buy to use and let* es que el titular adquiere la unidad no para entregarla a la operación de una cadena hotelera sino para utilizarla él mismo o darla en alquiler.

Desde el punto de vista jurídico, estas formas de comercialización ponen a prueba la creatividad del derecho, ya que el ordenamiento jurídico debe encontrar el justo equilibrio entre la seguridad jurídica tanto del desarrollador del proyecto inmobiliario como del usuario.

Desde el punto de vista de la actividad turística, el *condo hotel* no difiere en nada de los hoteles de alta gama, ya que cuenta con una administración común, incluye los servicios de recepción, mucamas y dispone de espacios destinados a restaurantes, salones de uso común, club de salud y *spa*, entre otros.

No obstante, la complejidad del negocio exige que tengamos que distinguir diferentes tipos de relaciones entre los participantes, así las relaciones jurídicas que se producen bajo estas modalidades alojativas las podemos resumir en las siguientes:

a) entre el inversionista (quien compra las unidades habitacionales) y el que desarrolla el negocio (quien vende las unidades) se regirán por las normas previstas en materia de derechos reales y de contratos del Código civil y, en su caso, la Ley de Defensa de los Consumidores;

b) entre la empresa hotelera (quien tiene a su cargo la gestión del establecimiento como alojamiento turístico y aporta su conocimiento en dicha gestión y una marca reconocida) y el inversor (ahora devenido en propietario) las relaciones estarán marcadas, en principio, por las pautas fijadas por las partes en el contrato por el que se otorga la gestión de cada unidad y en el que se definen las pautas de gestión del establecimiento hotelero;

c) la relación entre el gestor hotelero (en tanto prestador de servicios turísticos) y el Estado (regulador de las actividades turísticas) se encuentra determinada en la normativa autonómica de prestadores de servicios de alojamientos turísticos (leyes de turismo y reglamentos).

Entendemos en este punto que es importante señalar cuáles han sido las pautas fijadas en la relación que une al propietario con el que desarrolla el negocio y el gestor hotelero, quien tiene a su cargo la gestión del establecimiento, que en todo caso deberá ser a todos los efectos un prestador de servicios turísticos de alojamiento. Con ello, tiene, entre otras, las mismas obligaciones que el resto de las empresas de alojamiento turístico, esto es: de inscripción en el registro de turismo autonómico, el cumplimiento de las condiciones mínimas de infraestructura, equipamiento, seguridad, la existencia de un director, entre otras.

10.4. Los *hostels*

Los *hostels* tienen su origen en los *beds and breakfast* y tienen por finalidad el uso de camas literas en habitaciones de capacidad múltiple, así como, si lo desea el empresario, habitaciones individuales y dobles. En la actualidad, tan solo las comunidades de Cataluña, Madrid y País Vasco y la Ciudad Autónoma de Ceuta han legislado de forma reglamentaria esta nueva modalidad alojativa turística, aunque su terminología se confunde con las viviendas de uso turístico, hosterías y albergues turísticos.

10.5. Anexos

Anexo I

Legislación sobre ciudades de vacaciones

1. Estatal

Orden de 28 de octubre de 1968, de ordenación turística de las ciudades de vacaciones.

2. Autonómica

2.1. Aragón: el art. 50 del Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Turismo de Aragón.

2.2. Principado de Asturias: el artículo 45 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias (denominadas núcleos, ciudades, clubes o villas vacacionales), modificada por la Ley 10/2010, de 17 de diciembre, de Tercera Modificación de la Ley del Principado de Asturias de Turismo.

2.3. Extremadura: el artículo 46 de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura (denominadas complejos turísticos), modificado su art. 50 por el Decreto Ley 1/2012, de 25 de junio.

2.4. Galicia: el artículo 87 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Normas Regulatoras del Turismo de Galicia (denominadas complejos turísticos vacacionales).

Anexo II

Legislación sobre figuras alojativas de propiedad horizontal o afines de uso turístico

1. Estatal

- Código civil.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por las Leyes 2/1988, de 23 de febrero, de funcionamiento de la Junta de Propietarios y Obligaciones de los Propietarios; 8/1999, de 6 de abril; 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal de alquiler y de la eficiencia energética de los edificios; y 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Autonómica

2.1. Andalucía: los artículos 42, 72.8 y 9 y 73.d) y e) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía (denominados: régimen de propiedad horizontal o figuras afines).

2.2. Islas Baleares: la Resolución de 20 de abril de 2011 y los artículos 35 y 52 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares (denominados establecimientos de alojamiento turístico coparticipados o compartidos u otras formas análogas de explotación de establecimientos de alojamiento turístico).

Anexo III

Legislación sobre *hostels*

1. Autonómica

1.1. Cataluña: el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.

1.2. Ceuta: los arts. 124 a 138 y DT5^a del Decreto de 30 de noviembre de 2010, por el que se aprueba el Reglamento de Turismo de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

1.3. Madrid: el Decreto 65/2013, de 1 de agosto, por el que se regulan las hosterías (*hostels*) de la Comunidad de Madrid.

1.4. País Vasco: el Decreto 200/2013, de 9 de julio, que ordena los albergues turísticos.

Resumen

Hemos visto que las empresas que pueden albergar actividades turísticas son, básicamente, los alojamientos hoteleros y lo que llamamos alojamientos extrahoteleros (apartamentos, campamentos, alojamientos de turismo rural, viviendas vacacionales, ciudades de vacaciones, viviendas de aprovechamiento por turno, alojamientos en régimen de propiedad horizontal y figuras afines.).

En el módulo que nos ocupa hemos ido tratando uno a uno cada tipo de alojamiento especificando sus características propias.

El establecimiento hotelero, esto es el **hotel**, constituye no sólo una clasificación propia a nivel académico, sino el alojamiento por excelencia. Está regulado, como señalábamos en el módulo 1, por los diferentes reglamentos autonómicos y por las Leyes de Turismo autonómicas. La clasificación por categorías que los ordena varía según la comunidad autónoma y al baremo al que hayan sometido tal clasificación. Esta clasificación no es rígida; pudiendo un mismo hotel variar de categoría durante su vida, y debiendo ser notificado cualquier cambio a la Administración Turística autonómica. La categoría debe ser mostrada mediante placa normalizada; como todos los demás alojamientos turísticos que estén clasificados en categorías. Debemos recordar que los hoteles pueden beneficiarse de una **dispensa** que les exime de una condición a cumplir, según sus características, para formar parte de una determinada categoría. Especial atención debemos prestar a los requisitos para el ejercicio de la actividad (la autorización previa de apertura y funcionamiento, sustituidas por la denominada declaración responsable, otras licencias administrativas para construcción, habilitación, etc.) y a la correspondiente inscripción, previa y obligatoria, en el Registro Autonómico de Empresas y Actividades Turísticas.

Además, hemos tratado diferentes requisitos mínimos que debe reunir cualquier hotel, aparte de cumplir la normativa, tales como la presencia de un director, de un libro de registro de los clientes alojados, de un libro de hojas de quejas y reclamaciones o la conveniente fijación, siguiendo unos parámetros preestablecidos, de los precios. También hemos advertido la existencia de obligaciones tanto por parte del hotel (facilitar los servicios con la máxima calidad, facturar los servicios según el precio establecido, etc.) como del cliente.

Por lo que respecta al otro gran grupo de alojamientos extrahoteleros, hemos visto que engloba todo aquel alojamiento que puede llevar a cabo actividades turísticas y que no es un hotel. Como característica común a todos ellos, incluidos los hoteles, vemos que el tratamiento se diferencia de una comunidad

autónoma a otra dependiendo del tratamiento jurídico correspondiente. La mayoría de ellos tienen las mismas obligaciones de constitución y de funcionamiento que los vistos para los establecimientos hoteleros.

En referencia a los **apartamentos turísticos**, destacamos la presencia del documento de cesión, entre los requisitos de constitución, si la empresa explotadora no es la titular de los alojamientos. También es importante destacar como requisito singular de esta modalidad de turismo, la presencia de fianza o garantía con la que la empresa explotadora debe responder de su correcta prestación de servicios. Como características particulares, hemos deslindado la obligación de disponer de cocina adecuada y la demarcación de la capacidad real. Finalmente, hemos incluido unas notas generales sobre contratos-tipo útiles en este tipo de alojamiento.

En atención a las **viviendas turísticas vacacionales** (edificaciones aisladas que se ofrecen mediante precio en explotación turística o por motivos vacacionales), recalamos que, salvo en el País Vasco, no son clasificables. El titular de la vivienda vacacional debe ser empresario, sobre todo, en las Islas Baleares donde es obligatorio constituirse como tal. También en esta comunidad habrá otorgamiento de fianza para garantizar los servicios correspondientes (también en el País Vasco), contratación de seguro de robo y tener un domicilio a efectos de notificaciones y reclamaciones.

En materia de **campamentos de turismo** se complementan las disposiciones estatales y las autonómicas, dado que este tipo de modalidad debe darse de forma que no afecte al entorno natural ni al uso correcto del suelo (competencia del Estado). La definición base del campamento turístico emana del RD 2545/1985, de 27 de agosto con las variaciones oportunas que cada comunidad ha podido obrar. Un requisito propio de los campamentos es la obligatoria adecuación para su apertura al Plan Sectorial.

Los **alojamientos rurales**, entendidos como todo aprovechamiento de alojamiento turístico que se realiza en el medio rural excepto en pisos, vienen regulados por legislación comunitaria través de los programas LEADER (I, II y PLUS) y el INTERREG, la legislación estatal y la autonómica. También en esta figura cuenta con gran importancia la dispensa. La clasificación varía según la comunidad autónoma, siendo el de casa rural el más extendido. Como requisito singular, debemos resaltar la obligación exigida por algunas comunidades autónomas de constitución de un seguro de responsabilidad civil y el deber de expedir recibo acreditativo a sus usuarios. Como hemos advertido al estudiar el módulo esta categoría se desdobra, según la Comunidad, en otros tipos de turismo rurales como hoteles rurales, apartamentos turísticos rurales, establecimientos de agroturismo, etc.

El fenómeno del **aprovechamiento por turno** está recogido en la Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Uso Turístico, de Adquisición de Productos Vacacionales de Larga Duración, de Reventa y de Intercambio y Normas Tributarias, que incorpora al ordenamiento español la Directiva 2008/122/CE, de 14 enero.

Dicha ley incorpora las disposiciones de la Ley 42/1998 en lo relativo al aprovechamiento por turno –con varias novedades y las necesarias adaptaciones requeridas por la Directiva 2008/122– y, además, añade otras tres figuras contractuales. De este modo, los contratos en ella contemplados son cuatro: el de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, el de adquisición de productos vacacionales de larga duración, el de reventa y el de intercambio. De entre ellos, vamos a dedicar una atención especial al contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico

Como ya hiciera su antecesora, la Ley 4/2012 excluye el derecho de propiedad de manera que el usuario no es propietario, sino que solo tiene el derecho a disfrutar de la vivienda. Además de los requisitos formales, como característica especial, debe destacarse la existencia de una cuota anual de mantenimiento que debe satisfacer el usuario adquirente y la duración máxima de la prestación. El propietario deberá contratar y mantener una póliza de seguro que cubra los daños que se puedan causar a terceros.

Las **ciudades de vacaciones** son un tipo de alojamiento turístico a medio camino entre hoteles, apartamentos, campamentos y alojamientos en medio rural. Esta figura es especial por el hecho de que no ha sido desarrollada reglamentariamente por las comunidades autónomas, por lo tanto, la Orden Estatal de 28 de octubre de 1968 sigue siendo su normativa principal. Se clasifican en asistenciales o de carácter publicosocial y privadas y pueden ser de tres, dos y una estrella. En todo caso, es obligatorio que haya un director y, entre los requisitos mínimos que deben cumplir, podemos destacar la exigencia de la creencia de un reglamento de régimen interior y la visita diaria de un médico, amén del resto de requisitos que igualmente son exigibles para el resto de alojamientos turísticos.

Por último, hemos incluido una novedosa modalidad de alojamiento turístico denominada alojamiento en régimen de propiedad horizontal y figuras afines, o también establecimientos de alojamientos turístico coparticipado o compartidos, que, en nuestros días, únicamente Andalucía y Baleares han incluido en sus leyes de turismo. Se trata, *grosso modo*, de que el titular del inmueble pueda usar para sí mismo o ceder su uso a la empresa turística gestora del inmueble para que esta le dé un aprovechamiento turístico alojativo. Nos estamos refiriendo, entre otros, a la figura de los *condo hotels*. También la figura del *hostel* está emergiendo en nuestro país. Consiste en el alojamiento en camas, literas, en habitaciones de capacidad múltiple junto, si se quiere, a habitaciones indi-

viduales y dobles. Hasta el momento tan solo las comunidades autónomas de Cataluña, Madrid y País Vasco y la Ciudad Autónoma de Ceuta han regulado esta nueva modalidad alojativa turística.

Ejercicios de autoevaluación

1. Las clases de empresas turísticas son...

- a) las de alojamiento, las de intermediación y las de restauración.
- b) las de alojamiento, las de intermediación, las de restauración, las de información y todas aquellas que así las declare la Administración Turística.
- c) las enumeradas en la letra *a* y las que presten actividades turísticas complementarias.

2. Las empresas turísticas se regulan expresamente por...

- a) la legislación mercantil.
- b) la normativa de la Unión Europea y las leyes de turismo autonómicas.
- c) las leyes de turismo y las disposiciones reglamentarias específicas que hayan dictado las comunidades autónomas y, con carácter supletorio, por las normas turísticas estatales vigentes.

3. En los alojamientos turísticos lo más característico es...

- a) el servicio de alojamiento turístico.
- b) la profesionalidad.
- c) la estancia por motivos vacacionales.

4. La clasificación en categorías de los alojamientos turísticos...

- a) viene establecida por el volumen de negocio y por los servicios complementarios que oferten.
- b) se realiza atendiendo a las instalaciones y requisitos técnicos que reúnan y servicios que presten.
- c) depende del proyecto presentado a la Administración Turística Autonómica y del acuerdo al que ésta llegue con el empresario.

5. Los precios de los alojamientos turísticos...

- a) son designados y sellados por la Administración Turística.
- b) son designados libremente por el empresario, notificados a la Administración y han de gozar de la máxima publicidad.
- c) son revisados periódicamente por la Administración Turística y han de gozar de la máxima publicidad.

6. Son alojamientos extrahoteleros...

- a) los no hoteleros.
- b) los enumerados en el Estatuto Ordenador de 1965.
- c) los enumerados en las leyes de turismo autonómicas y todos aquellos que así se establezcan reglamentariamente.

7. La clasificación de los establecimientos hoteleros...

- a) depende de cada normativa autonómica.
- b) es la misma para todo el territorio nacional.
- c) es la establecida por la Asociación de Establecimientos Hoteleros.

8. La dispensa...

- a) es una figura que sólo se aplica a los establecimientos hoteleros.
- b) es una figura que exime al establecimiento turístico del cumplimiento de algún requisito exigido legalmente.
- c) permite revisar de oficio o a instancia de parte la categoría otorgada a un establecimiento turístico.

9. Los apartamentos turísticos pueden ofrecerse para su ocupación...

- a) bajo distintas modalidades.
- b) sin necesidad de habitualidad.
- c) sin necesidad de director.

10. Cualquiera que sea la categoría de los apartamentos turísticos,...

- a) su capacidad viene establecida por el número de camas existentes en los dormitorios.

b) han de disponer de una cocina donde se conserven, manipulen y consuman todo tipo de alimentos.

c) quedan exentos de cumplir el requisito de proporcionar el parte de entrada a los viajeros.

11. Las viviendas turísticas vacacionales son...

a) unidades de alojamiento aisladas que se ofrecen en explotación turística.

b) una modalidad de alojamiento que se ofrece ajena a los apartamentos turísticos.

c) una modalidad de alojamiento en extinción.

12. Las viviendas turísticas vacacionales...

a) no se inscriben en el Registro de Turismo.

b) no se clasifican en categorías.

c) no están obligadas a cumplir la normativa en materia de precios.

13. La regulación de los campamentos de turismo...

a) se contiene exclusivamente en dos disposiciones reglamentarias de carácter estatal.

b) persigue la protección del entorno natural, de los usuarios y la prevención de posibles usos fraudulentos del suelo.

c) no suele referirse a las instalaciones mínimas que han de reunir estos establecimientos.

14. Un aspecto característico de los campamentos de turismo es...

a) la previsión relativa a la prohibición de establecerlos en zonas determinadas.

b) la posibilidad de convertirse en una segunda residencia.

c) ofrecer servicios complementarios a los usuarios.

15. En los alojamientos rurales, el concepto más extendido y regulado es...

a) el de agroturismo.

b) el de hoteles y apartamentos rurales.

c) el de casa rural.

16. Las casas rurales...

a) no necesitan inscribirse en el Registro de Turismo.

b) no necesitan exhibir placa identificativa.

c) no es preceptivo que cumplan algunos de los requisitos técnicos exigidos a otros alojamientos turísticos.

17. Los alojamientos turísticos sometidos a aprovechamiento por turno...

a) son una forma de copropiedad.

b) se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento con carácter exclusivo durante un período determinado de cada año.

c) las dos afirmaciones anteriores son correctas.

18. Los alojamientos turísticos sometidos a aprovechamiento por turno...

a) han de estar inscritos en el Registro de la Propiedad.

b) el plazo de duración para ejercer este derecho es de por vida.

c) no están sometidos a disciplina turística.

19. Las ciudades de vacaciones...

a) es una modalidad de alojamiento turístico en expansión.

b) en todo aquello que les pueda afectar es de aplicación las disposiciones vigentes sobre establecimientos hoteleros.

c) se constituyen en auténticos poblados vacacionales ubicados en el medio natural y fuera de la aglomeración urbana.

20. Las ciudades de vacaciones...

a) no necesitan de autorización administrativa cuando son creadas por corporaciones u organismos públicos con fines de asistencia social y sin ánimo de lucro.

b) sólo pueden ser asistenciales o de carácter público-social.

c) son conocidas también como complejos turísticos vacacionales.

21. Los alojamientos en régimen de propiedad horizontal y figuras afines...

- a) se regulan en una norma europea.
- b) son una modalidad de alojamiento en régimen de aprovechamiento por turno.
- c) una de sus modalidades es el *condo hotel*.

Solucionario

1. b); 2. c); 3. a); 4. b); 5. b); 6. c); 7. a); 8. b); 9. a); 10. b); 11. a); 12. b); 13. b); 14. a); 15. c); 16. c); 17. b); 18. a); 19. c); 20. a); 21. c).

Bibliografía

Benavides Velasco, P. (2003). "Notas para una reforma de la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico". En: A. Auriol Martín. *Aspectos jurídico-mercantiles del turismo*. Madrid: Atelier.

Ceballos Martín, M. M. (2002). *La regulación jurídica de los establecimientos hoteleros*. Madrid: Marcial Pons.

Corral García, E. (2010). "La multipropiedad en España, 10 años después de la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno". *Revista Andaluza de Derecho del Turismo* (n.º 3).

Fernández Ramos, S. (2008). "El turismo en el medio rural". En: VV. AA. *Estudios sobre el derecho andaluz del turismo*. Sevilla: Junta de Andalucía, Consejería de Comercio, Turismo y Deporte.

Gamero Casado, E. (2008). "Los establecimientos de alojamiento turístico". En: VV. AA. *Estudios sobre el derecho andaluz del turismo*. Sevilla: Junta de Andalucía, Consejería de Comercio, Turismo y Deporte.

Munar Bernat, P. A. (2003). *La regulación española de la "multipropiedad"* (2a. ed.). Madrid: Aranzadi.

Pérez Fernández, J. M. (2001). *Régimen Jurídico del Turismo Rural*. Madrid: Feria Internacional de Turismo.

Pérez Guerra, R.; Ceballos Martín, M. M. (2009). "La configuración del derecho del turismo autonómico español en el ordenamiento jurídico-administrativo constitucional". *Revista Aragonesa de Administración Pública* (n.º 35).

Pérez Guerra, R.; Ceballos Martín, M. M. (2008). "Paradores de Turismo de España: un modelo de alojamiento de la Administración pública". En: Varios autores. *Estudos de Direito comparado europeu e latino-americano*. Brasil: Instituto Brasileiro de Ciências e Direito do Turismo.

Pérez Guerra, R.; Ceballos Martín, M. M. (2002). *El contrato turístico de alojamiento hotelero*. Granada: Comares.

Pérez Guerra, R.; Ceballos Martín, M. M. (2001). *La intervención Administrativa en la clasificación de los establecimientos hoteleros*. Granada: Comares.

Pérez Martell, R.; González Cabea, I. (2008). *El alojamiento turístico. Problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*. Madrid: La Ley.

Ruiz-Rico Ruiz J. M.; Cañizares Laso, A. (2000). *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios sistemáticos a la Ley sobre Derechos de Aprovechamiento por turno*. Madrid: Cívitas.

