

Empreses turístiques (I). Allotjaments

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

PID_00209349



Els textos i imatges publicats en aquesta obra estan subjectes –llevat que s'indiqui el contrari– a una llicència de Reconeixement-NoComercial-SenseObraDerivada (BY-NC-ND) v.3.0 Espanya de Creative Commons. Podeu copiar-los, distribuir-los i transmetre'ls públicament sempre que en citeu l'autor i la font (FUOC. Fundació per a la Universitat Oberta de Catalunya), no en feu un ús comercial i no en feu obra derivada. La llicència completa es pot consultar a <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/legalcode.ca>

Índex

Introducció	7
Objectius	8
1. Les empreses turístiques (I)	9
1.1. Concepte	9
1.2. Classes	9
1.3. Regulació	10
2. Els allotjaments turístics	12
2.1. Concepte	12
2.2. Classes	12
2.3. Regulació	13
2.4. Singularitats	13
3. Els establiments hotelers	14
3.1. Situació actual i grup normatiu	14
3.2. Concepte	14
3.3. Classificació i categories	15
3.4. Requisits per a exercir-ne l'activitat	19
3.4.1. Autorització d'obertura: la denominada <i>declaració responsable</i>	19
3.4.2. Altres autoritzacions	20
3.4.3. La inscripció en el registre	20
3.4.4. Existència d'un director	20
3.4.5. Altres requisits exigibles	20
3.4.6. Comentaris	23
3.4.7. Singularitats	23
3.5. Obligacions de les parts	23
3.6. Paradors de turisme	24
3.7. Annexos	25
4. Els apartaments turístics	33
4.1. Situació actual i grup normatiu	33
4.2. Concepte	33
4.3. Classificació	34
4.4. Requisits per a exercir l'activitat	36
4.4.1. Empresa explotadora	36
4.4.2. Autorització d'obertura: la denominada <i>declaració responsable</i>	36
4.4.3. Altres autoritzacions	36

4.4.4.	La inscripció en el registre	37
4.4.5.	Existència d'un director	37
4.4.6.	Altres requisits exigibles	37
4.4.7.	Requisits singulars: la constitució d'una fiança o garantia	38
4.5.	Obligacions de les parts	39
4.6.	Característiques particulars	40
4.7.	Annexos	40
5.	Els habitatges turístics de vacances.....	44
5.1.	Situació actual i grup normatiu	44
5.2.	Concepte	44
5.3.	Classificació	45
5.4.	Requisits per a exercir-ne l'activitat	45
5.4.1.	Posseir títol suficient de gestió	45
5.4.2.	Autorització d'obertura: la denominada declaració responsable	46
5.4.3.	La inscripció en el registre	46
5.4.4.	Altres requisits exigibles	46
5.5.	Obligacions de les parts	46
5.6.	Annex	47
6.	Els campaments de turisme.....	49
6.1.	Grup normatiu	49
6.2.	Concepte	49
6.3.	Classificació	50
6.4.	Requisits per a la instal·lació i el funcionament dels campaments públics	51
6.5.	Singularitats	52
6.6.	Annex	52
7.	Els allotjaments de turisme en el medi rural.....	55
7.1.	Situació actual i grup normatiu	55
7.2.	Concepte	56
7.3.	Classificació	57
7.4.	Cases rurals	58
7.4.1.	Classificació	58
7.4.2.	Característiques	59
7.4.3.	Requisits per a exercir-ne l'activitat	60
7.4.4.	Altres requisits exigibles	61
7.4.5.	Obligacions dels titulars	62
7.4.6.	Obligacions dels clients	63
7.4.7.	Singularitats de les cases rurals	63
7.5.	Altres allotjaments rurals	63
7.5.1.	Hotels rurals	63
7.5.2.	Apartaments turístics rurals	64
7.5.3.	Establiments d'agroturisme	64

7.5.4. Altres allotjaments rurals	65
7.6. Algunes singularitats en la regulació dels allotjaments rurals	69
7.7. Annex	69
8. Allotjament en establiments turístics d'aprofitament per torn.....	73
8.1. Concepte	73
8.2. Grup normatiu	75
8.3. Elements	76
8.3.1. Elements personals	76
8.3.2. Elements reals	76
8.3.3. Elements formals	77
8.4. Contingut	78
8.4.1. Drets i obligacions del propietari o promotor	78
8.4.2. Drets i obligacions del titular del dret	79
8.5. Annexos	80
9. Les ciutats de vacances.....	87
9.1. Situació actual i grup normatiu	87
9.2. Concepte	88
9.3. Classificació i categories	88
9.4. Requisits per a exercir-ne l'activitat	89
9.4.1. Autorització d'obertura: la denominada declaració responsable	89
9.4.2. Altres autoritzacions	89
9.4.3. La inscripció en el registre	89
9.4.4. Existència d'un director	90
9.4.5. Altres requisits exigibles	90
9.4.6. Requisits singulars	90
10. Allotjaments en règim de propietat horitzontal i altres figures afins.....	91
10.1. Introducció	91
10.2. Regulació	92
10.3. El <i>condohotel</i>	93
10.4. Els <i>hostels</i>	95
10.5. Annexos	96
Resum.....	97
Exercicis d'autoavaluació.....	101
Solucionari.....	104
Bibliografia.....	105

Introducció

En aquest primer mòdul veurem els diversos tipus d'allotjaments en què es poden dur a terme activitats turístiques. Farem especial atenció a les característiques i condicions que han de tenir per a ser aptes per a l'ús turístic. A més, delimitarem les obligacions tant de qui ofereix els serveis com dels clients. Posarem èmfasi en tots els requisits administratius per a l'obertura correcta i el funcionament posterior dels allotjaments, incloent-hi les noves modalitats d'allotjament denominades allotjaments en règim de propietat horitzontal i figures afins, a banda dels nous *hostels* (denominats *hostatgeries* a la Comunitat de Madrid).

Objectius

Els objectius que ha d'assolir l'estudiant amb aquest mòdul didàctic són els següents:

- 1.** Determinar els requisits necessaris perquè una empresa pugui operar en el món del turisme.
- 2.** Delimitar els diversos tipus d'allotjament aptes per a acollir activitats turístiques.
- 3.** Precisar els tràmits necessaris per a crear la vostra pròpia empresa turística, i/o prestar serveis turístics.
- 4.** Distingir les obligacions i els drets dels subjectes turístics.

1. Les empreses turístiques (I)

1.1. Concepte

El concepte d'empresa turística, obert a causa del gran dinamisme que caracteritza el fenomen turístic, engloba les empreses que esmenten les diverses lleis de turisme autonòmiques i que coincideixen amb el que són les empreses reglamentades. Al marge de la via oberta que estableixen algunes comunitats autònomes, i sempre que es faci reglamentàriament, es tracta, bàsicament, de les empreses d'allotjament turístic, d'intermediació turística, de restauració turística, d'informació turística, i de les empreses de turisme actiu o esportiu.

Empreses turístiques

Les empreses turístiques es poden definir com les empreses que, de manera professional, habitual i a canvi d'un preu, ofereixen serveis en l'àmbit turístic.

Juntament amb aquestes empreses, hi ha una altra sèrie de persones que també desenvolupen la seva activitat dins del sector turístic. N'hi ha que no s'han d'establir necessàriament en forma societària, com és el cas dels **guies de turisme**. D'altres gaudeixen d'un règim jurídic peculiar en què es pot combinar una doble iniciativa pública i privada, com és el cas dels **palaus de congressos** o les **oficines de turisme**.

1.2. Classes

La classificació tradicional inclou, al seu torn, les empreses més diverses.

Les empreses dedicades a l'**allotjament turístic** comprenen:

- Establiments hotelers
- Apartaments de turisme
- Campaments de turisme
- Habitatges turístics de vacances
- Ciutats de vacances
- Establiments d'allotjament de turisme rural
- Establiments dedicats a l'allotjament d'aprofitament per torn
- Albergos turístics
- Allotjaments en règim de propietat horitzontal i figures afins.
- *Hostels*.
- Balnearis, etc.

Les empreses que es dediquen a la **intermediació** inclouen:

- Agències de viatges
- Centrals de reserves
- Empreses de comercialització turística

- Organitzadors professionals de congressos, etc.

En les empreses de **restauració** s'inclouen:

- Restaurants
- Cafeteries
- Cafès, bars i similars
- Empreses de càtering
- Discoteques, sales de festes i *tablaos* flamencs, etc.

Entre les empreses d'**informació turística** destaquen:

- Guies de turisme (més aviat és una professió turística, perquè l'exerciten persones individuals)
- Empreses dedicades a la informació turística, com les oficines d'informació turística

Tanmateix, a banda d'aquestes empreses, **l'administració pot autoritzar el funcionament** d'altres empreses que duguin a terme activitats complementàries, com és el cas de les empreses de turisme actiu o esportiu.

Un exemple de l'amplitud amb què es fa aquesta classificació és la **Llei de turisme de la comunitat autònoma de Cantàbria**, que, a més de les activitats que hem esmentat, en considera altres d'àmbit empresarial a les quals també qualifica de reglamentades. Destaquen les empreses de lleure (com ara els parcs temàtics, aquàtics, infantils o d'atraccions) i les empreses turístiques que es dediquen professionalment a oferir serveis complementaris de caràcter turístic (com les empreses de consultoria i assessoria turística o les de gestió de productes turístics).

1.3. Regulació

A banda de les disposicions mercantils, laborals o fiscals que s'hagin d'aplicar a les persones físiques o jurídiques que es dediquen a oferir serveis turístics, aquestes persones es regulen expressament en les lleis **de turisme** i, concretament, en les **disposicions reglamentàries** que hagin dictat les comunitats autònomes per als territoris en què s'ubiquin.

També, i en tot el que no preveuen les normes autonòmiques, hi és aplicable supletòriament el dret estatal en matèria turística sobre la base de l'article 150.3 de la Constitució espanyola, el qual estableix el denominat principi de prevalença o salvaguarda del dret estatal. En aquest sentit cal recordar que l'Estat, mitjançant el Reial decret 39/2010, de 15 de gener, va derogar diversos reglaments en l'àmbit turístic, i d'aquesta forma va complir el que preceptua la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (coneguda com la Directiva Bolkestein), i al seu torn, posteriorment es va incorporar al dret intern

espanyol mitjançant les lleis 17/2009, de 23 de novembre, i 25/2009, de 22 de desembre. Aquestes normes han produït, com veurem posteriorment, un profund canvi en el sistema autoritzador espanyol en introduir la denominada declaració responsable.

Cal destacar la recent aprovació de la Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat. Aquesta Llei pretén establir els principis i normes bàsiques que, amb ple respecte a les competències de les comunitats autònomes i de les entitats locals, garanteixin la unitat de mercat per crear un entorn més favorable a la competència i a la inversió.

2. Els allotjaments turístics

2.1. Concepte

Els allotjaments turístics han estat objecte de tota mena de definicions terminològiques i conceptuals que han anat aportant elements nous sistemàticament, no tots encertats ni uniformes. Si prescindim de totes les disquisicions, hi ha una sèrie de **paràmetres indicatius** del caràcter turístic:

- Prestació de serveis (el més característic)
- Temporalitat com a element principal
- Professionalitat i habitualitat del servei
- Tipus d'habitatge
- Situació de l'allotjament en zones turístiques
- Estada per motius de vacances o de lleure.

Allotjaments turístics

Segons aquestes indicacions, es poden considerar allotjaments turístics les empreses o els establiments oberts al públic que faciliten d'una manera habitual, específica i professional, a canvi d'un preu, **el servei d'allotjament**, amb o sense altres serveis complementaris, generalment en relació directa de quantitat i qualitat entre els serveis i la classificació de l'establiment, i per motius de vacances o turístics. A més, es consideren allotjaments turístics tots els establiments declarats com a tals per l'administració turística autonòmica competent perquè compleixen aquestes pautes.

2.2. Classes

Els allotjaments turístics es poden classificar en dos grans apartats:

a) Allotjaments hotelers. Els hotels són l'allotjament turístic per excel·lència. En farem una anàlisi específica, en què alguns aspectes són de caràcter general i, per tant, els podrem aplicar a la resta d'allotjaments turístics.

b) Allotjaments extrahotelers. Sens dubte aquest bloc està integrat per un ventall que s'amplia cada dia. D'acord amb la classificació que conté l'**Estatut ordenador de 1965**, les lleis de turisme autonòmiques modernes inclouen, en una llista oberta, els diversos allotjaments de caràcter no hotelier. Entre altres, aquestes normatives es refereixen específicament al següent:

- Apartaments turístics
- Campaments de turisme
- Allotjaments de turisme rural
- Habitatges turístics de vacances
- Ciutats de vacances

- Habitatges turístics sotmesos a l'aprofitament per torn

2.3. Regulació

Tots els allotjaments turístics han estat regulats de manera específica en les **normatives estatal i autonòmica**, excepte els de creació recent, que s'han regulat per les darreres lleis de turisme, les quals, en alguns casos, encara estan pendents de desenvolupament reglamentari. Això no obstant, hi ha aspectes que són comuns a tots els establiments i que també han estat objecte de regulació per part dels legisladors. Per tant, aquestes últimes reglamentacions no solament són aplicables als allotjaments turístics, sinó que són de compliment obligatori inexcusable per als titulars. Ens referim a la normativa sobre:

- Declaració responsable per a l'inici de l'exercici de l'activitat
- Edificació i construcció
- Requisits mínims d'infraestructura en els allotjaments turístics
- Eliminació de barreres arquitectòniques
- Prevenció d'incendis en allotjaments turístics
- Medi ambient
- Seguretat, sanitat i higiene
- Preus i factures
- Policia: llibre de registre i informe d'entrada de viatgers
- Consum: llibre de fulls de queixes i reclamacions
- Aspectes fiscals i laborals.

Malgrat tot, aquests no són els únics aspectes comuns a tots els establiments. També se'n poden comentar d'altres, en relació amb qualsevol allotjament turístic, com ara les obligacions i els drets dels subjectes que intervenen en la relació turística, la dispensa, la disciplina turística o la reclassificació, i que es poden incloure en cada normativa d'allotjament concreta, i en les lleis de turisme.

2.4. Singularitats

En l'àmbit comunitari s'ha adoptat la distinció d'etiqueta ecològica comunitària als serveis d'allotjament turístic que compleixin els criteris ecològics establerts per a limitar les repercussions principals que es poden produir sobre el medi ambient i que requereixen la limitació en el consum energètic i d'aigua, i en la producció de residus, afavorint l'ús de fonts d'energia i productes renovables, i fomentant la comunicació i l'educació ambientals.

3. Els establiments hotelers

3.1. Situació actual i grup normatiu

Els establiments hotelers són els allotjaments tradicionals dins del turisme. La seva situació actual es caracteritza sobretot per diverses notes fonamentals:

- 1) Aquests establiments tendeixen, cada cop més, a oferir **serveis** de més qualitat, davant l'anquilosament de certes mesures o dimensions que, en èpoques anteriors, han configurat en gran part els requisits tècnics que determinaven, pràcticament en exclusiva, la seva classificació com a tals.
- 2) Una altra tendència actual en aquest tipus d'allotjaments, sens dubte per a aconseguir augmentar-ne la qualitat, és l'**especialització**, que tendeix a satisfer els gustos més exigents dels usuaris turístics.
- 3) Avui en dia l'activitat hotelera no es pot entendre sense un altre dels trets que la configuren: la **integració**. Les cadenes hoteleres com a conjunt d'empreses que pertanyen a un mateix propietari o grup, i que segueixen esquemes de funcionament i organització similars, operen no solament en diferents zones d'un país, sinó per tot el món.

El règim jurídic dels establiments hotelers es caracteritza per la manca de normativa comunitària específica sobre aquest subsector, per l'abundant i variada normativa autonòmica que presenta, materialitzada principalment de manera reglamentària, i per l'aplicació de la **norma estatal de 1983**, minvada per haver quedat desplaçada a causa de la incessant normativa autonòmica. Totes les comunitats autònomes han aprovat el seu Reglament sobre l'ordenació dels establiments hotelers, la qual cosa ha generat, com ha succeït en el marc normatiu de les altres empreses turístiques, una dispersió normativa que ha ocasionat una desigualtat legal de caràcter territorial que repercuteix, irremediablement, en la seguretat jurídica del turista i de l'empresari.

3.2. Concepte

Respecte al concepte d'establiments hotelers, hem de puntualitzar que tant la normativa estatal, avui derogada, com la majoria de les reglamentacions autonòmiques, incorporen la definició que l'**Estatut ordenador de 1965** feia palesa en la primitiva redacció, fet que demostra la manca d'iniciativa i d'evolució de la legislació vigent. De fet, perdura un concepte molt ampli i poc definitori de la tipologia d'aquests establiments.

Tanmateix, es poden definir de manera particular com els establiments oberts al públic en general que ocupen la totalitat d'un o més edificis comunicats entre si o una part independitzada d'aquests edificis, i les dependències dels quals representen un tot homogeni amb accessos exclusius; que reuneixen els requisits tècnics mínims segons la categoria i que faciliten, de manera professional i habitual, el servei d'allotjament, amb o sense altres serveis complementaris, a canvi d'un preu i amb finalitat de lucre.

3.3. Classificació i categories

Els establiments hotelers es classifiquen en grups i categories, tot i que també poden adoptar algunes modalitats. Dur a terme una classificació rigorosa de tots els establiments que són en territori espanyol és pràcticament impossible a causa de la complexitat i la confusió que ofereix la reglamentació hotelera sobre aquest assumpte, integrada no tan sols pels **disset reglaments autonòmics**, sinó per les disposicions que incorporen les **lleis de turisme**, encara pendents, en gran mesura, d'un desenvolupament reglamentari en tota la seva extensió.

Davant de la normativa estatal que classificava aquests establiments en dos grups, les normes de les diverses comunitats autònomes presenten un ventall de possibilitats variat:

Primera:

- Les comunitats autònomes de les **Canàries, Catalunya, País Basc i Galícia** admeten dos grups o classes d'establiments: *hotels* i pensions. Astúries anomena el primer grup *hotels* i *hotels apartament*. La Llei de turisme de les **Balears** distingeix els hotels i els hotels apartament (en comptes d'hotels i pensions), hotels de ciutat i allotjament de turisme d'interior.
- Les comunitats d'**Aragó, Castella i Lleó, Castella - la Manxa, Extremadura, la Rioja i València** admeten tres grups d'establiments hotelers: els hotels, els hostals i les pensions. D'altra banda, **Cantàbria** introdueix un tercer grup que no són els hostals, sinó les anomenades *casas de labranza*, i **Múrcia** també substitueix el tercer grup (els hostals) pels hotels-apartament. La comunitat de **Madrid** inclou en el segon grup, i al costat de les pensions, els hostals, i les cases d'hostes les inclou en un tercer grup.
- La Comunitat d'Andalusia, en la Llei de turisme de 2011 –i el Reglament, aprovat pel Decret 47/2004, de 10 de febrer–, introdueix a més dels grups anteriors –hotels, hostals i pensions–, un altre: els hotels apartament.
- La comunitat de **Navarra**, per mitjà del Decret foral 146/2005, de 26 de desembre, introdueix cinc grups –anomenats en la seva normativa *modali-*

Grups d'establiments segons la normativa estatal

Grup I: els hotels (s'inclouen els hotels d'una a cinc estrelles), hotels apartament, amb les mateixes categories, motels de categoria única.

Grup II: pensions d'una i dues estrelles.

tats– d'establiments hotelers, que denomina *hotels*, *hotels apartament*, *hostals*, *pensions* i *hotels rurals*.

Segona:

- **Totes les comunitats autònomes** admeten cinc categories en el primer grup integrat pels hotels. **Madrid** i **València** són dues excepcions: la primera pel que fa a la modalitat dels hotels-apartament en el primer grup, que els qualifica de quatre a una estrelles; la segona, pel que fa als hotels-residència i hotels-apartament-residència, que els caracteritza en tres categories (de tres a una estrelles).

Tercera:

- Algunes comunitats autònomes com Andalusia, Cantàbria i Catalunya admeten l'ús del qualificatiu de *Gran Luxe* respecte als establiments del primer grup i sempre que assoleixin la categoria de cinc estrelles. Catalunya també ho fa, encara que considera els hotels de Gran Luxe com una especialitat.

Quarta:

- Les comunitats autònomes de **Canàries**, **Cantàbria**, **Castella - la Manxa**, **Múrcia**, el **País Basc** i **València** admeten l'ús del qualificatiu de "luxe" per als establiments del primer grup, sigui quina sigui la seva modalitat. D'altra banda, **Madrid** admet excepcionalment aquest mateix qualificatiu només als hotels del primer grup.

Cinquena:

La consideració dels motels com a establiments hotelers d'allotjament varia d'una comunitat a l'altra:

- Les comunitats de Castella - la Manxa i Castella i Lleó els contemplen com una modalitat del primer grup, que poden tenir categoria única o fins a cinc categories respectivament. **Cantàbria** també els inclou en el primer grup, però amb les categories de tres i dues estrelles.
- La comunitat de **València** admet els motels com una especialització dels hotels, que poden tenir també fins a cinc categories. En la mateixa línia, encara que obviant la seva possible categoria, se situen **Extremadura** i **Galícia**. A **Andalusia** els motels es configuren com una especialitat voluntària, vinculada necessàriament a la modalitat d'hotels de carretera.
- Finalment, en les comunitats d'**Aragó**, **Astúries**, **Canàries**, **Catalunya**, **Madrid**, **Navarra** i el **País Basc** els motels desapareixen, tot i que se'n

condiciona l'admissió com a establiments de carretera o especialitzats a la sol·licitud prèvia.

Sisena:

Pel que fa als hostals, el panorama també és divers des d'un punt de vista territorial:

- A les comunitats d'**Andalusia, Aragó, Castella - la Manxa, Castella i Lleó, Extremadura, la Rioja i València** aquests allotjaments es reconeixen com a grup autònom. Tenen categoria de dues i una estrelles, excepte a l'**Aragó** i **Navarra**, on són de categoria única.
- A la Comunitat de **Cantàbria, Castella - la Manxa, Catalunya, Galícia, Múrcia, València i País Basc** també n'hi ha i poden mantenir la denominació, però no tenen un distintiu propi.
- A **Astúries, Catalunya, Canàries**, i el **País Basc** aquests establiments desapareixen. Malgrat que a **Catalunya** van desaparèixer amb el Reglament de 1987, s'han tornat a introduir en la Llei de turisme de 2002 com a segon grup, juntament amb les pensions. En aquesta línia, també **Madrid** uneix en un segon grup les pensions i els hostals, amb les mateixes categories d'una a tres estrelles.

Setena:

- Només a la Comunitat de **Madrid** subsisteixen les anomenades *cases d'hostes* que, sense categoria, constitueixen el tercer grup d'establiments hotelers. Es recupera així un protagonisme considerable en la història de l'allotjament a Espanya.

Vuitena:

- Les normatives **estatal** i les de les comunitats de **Cantàbria, Castella - la Manxa i Castella i Lleó** inclouen tres modalitats en el primer grup dels hotels: els hotels pròpiament dits, els hotels-apartaments i els motels. Per la seva banda, **Aragó, Astúries, Canàries, Extremadura** i el **País Basc** inclouen en el mateix grup només els hotels i els hotels-apartament. També **Madrid** inclou els hotels apartament en el primer grup, al qual anomena únicament *hotels*. **Catalunya**, mitjançant la Llei de turisme, afegeix a aquestes mateixes modalitats els balnearis. Finalment, la **Comunitat Valenciana** incorpora quatre modalitats d'allotjament entre els hotels, el primer grup: els hotels pròpiament dits, els hotels-apartament, els hotels-residència i els hotels-apartament-residència.

Novena:

Finalment, totes les autonomies preveuen l'especialització dels establiments hotelers i deixen la porta oberta a qualsevol especialitat que l'administració turística pugui admetre:

- La majoria de les comunitats incorporen com a especialitat els hotels de muntanya i de platja.
- Les comunitats d'**Astúries, Cantàbria, Extremadura i La Rioja** regulen l'especialització de l'hotel de balneari.
- A **Astúries, Extremadura, Galícia, Múrcia i València** es preveu l'hotel rural com a establiment d'allotjament especialitzat. A **Andalusia** es considera l'hotel rural com a modalitat.
- Només les comunitats de les **Canàries i Galícia** han incorporat com a especialització els hotels-ciutat. La comunitat andalusa considera l'hotel ciutat com una modalitat.
- **Aragó, Astúries, Galícia, València, Andalusia, Canàries, Múrcia i La Rioja** regulen expressament els hotels familiars.
- Els hotels de congressos es reconeixen en les normatives de les comunitats d'**Andalusia, Canàries, Castella - la Manxa i Múrcia**.
- Només les comunitats d'**Andalusia, Galícia, Múrcia i València** han declarat els hotels-monument com a especialitat dels establiments hotelers.
- Els hotels apartament són una especialització que incorpora els reglaments de Cantàbria, Galícia i la Rioja.
- Les comunitats d'Extremadura i la Rioja confereixen als hostals també el qualificatiu d'*especialització*.

Desena:

- La comunitat d'**Andalusia** classifica els establiments hotelers obligatòriament en modalitats i, de manera voluntària i complementària, en especialitats, quan totes dues classificacions s'identifiquen amb especialitats en la resta de normatives autonòmiques.

Incloure un establiment hotelier dins d'una tipologia i una categoria concreta depèn de la qualitat de les instal·lacions i els serveis, i del compliment dels requisits tècnics mínims que s'estableixin reglamentàriament.

Totes les **modificacions substancials** de les característiques de l'establiment que en puguin afectar la classificació s'han de **notificar** a l'administració turística. L'administració pot revisar d'ofici o a instància de part la categoria atorgada a un establiment i assignar-n'hi una de diferent segons les noves circumstàncies. En aquest sentit, **València**, en el seu Decret de 10 de febrer de 2006, preveu la revisió d'ofici de la classificació dels establiments hotelers, transcorreguts cinc anys des d'aquella.

Tots els establiments hotelers tenen l'obligació d'exhibir, a l'entrada principal, la **placa normalitzada** d'identificació de la tipologia i la categoria de l'establiment. La placa, de color blau turquesa i de les mides que es fixin reglamentàriament, ha de tenir les lletres blanques i, de color or o plata, segons escaigui, les estrelles que corresponen a la categoria de l'establiment.

Onzena: com a novetat, la Comunitat Autònoma de Catalunya estableix set categories per al grup hotels, entre les quals s'inclouen, entre d'altres, les quatre estrelles i les quatre estrelles superior.

Dotzena: recentment les comunitats de Castella i Lleó i la Rioja han establert un sistema nou de classificació hotelera per punts, amb el compliment d'una puntuació mínima que garanteix al consumidor una categoria d'acord amb uns serveis. Es tracta d'un procés que pretén l'harmonització de les normatives i legislacions hoteleres de les diferents comunitats autònomes espanyoles i la seva adaptació a la normativa europea d'Hotel Stars Union (HSU).

3.4. Requisits per a exercir-ne l'activitat

3.4.1. Autorització d'obertura: la denominada *declaració responsable*

Tots els establiments hotelers, de qualsevol tipologia i categoria, estan obligats a sol·licitar abans d'obrir l'**autorització d'obertura i funcionament** a l'administració turística competent. En aquest mateix acte també se sol·licita de l'administració la **classificació** de l'establiment que es vol construir o obrir al públic, que pot ser provisional i/o definitiva, segons els procediments que es prevegin en les diverses autonomies. Això no obstant, a la sol·licitud d'obertura i classificació s'han d'adjuntar els documents que exigeixen les reglamentacions. Normalment aquesta documentació es presenta per duplicat i comprèn, en tots els casos, el plànol de situació, el plànol d'edificacions o instal·lacions, el plànol de façanes, els plànols dels diversos tipus d'habitacions, la relació d'habitacions (se n'ha d'indicar el nombre), la superfície, la capacitat i els serveis que s'ofereixen, etc.

La dispensa

En el tema de la classificació dels establiments turístics, ja siguin hotelers o no, és indispensable esmentar la figura de la dispensa. La dispensa és una tècnica que preveu l'ordenament jurídic mitjançant la qual l'administració turística competent eximeix o dispensa del compliment d'un requisit que s'exigeix a l'establiment turístic quan ho aconsellen el conjunt de les característiques, requisits i serveis, els quals, en tot cas, han de compensar aquesta mancança. Totes les normatives turístiques, també les lleis de turisme, incorporen la dispensa en l'articulat.

Llei òmnibus

Les diferents comunitats autònomes han incorporat el que preceptua la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, coneguda com a llei òmnibus, i que transposa la Directiva 2006/123/CE, relativa als serveis en el mercat interior. Això ha implicat la substitució del tradicional sistema d'autorització administrativa prèvia, per un sistema general de control *a posteriori*, que té com a element nou la presentació de la denominada *declaració responsable*.

D'altra banda, el Consell de Ministres del dia 25 de gener de l'any 2013 va aprovar l'Avantprojecte de llei de garantia de la unitat de mercat amb la finalitat d'assegurar la lliure circulació de béns i serveis per tot el territori nacional, amb la qual cosa suprimeix tot un llarg períple administratiu, que al seu torn difereix d'una comunitat a una altra.

3.4.2. Altres autoritzacions

A més, aquests allotjaments estan obligats a sol·licitar **altres autoritzacions o llicències administratives**, necessàries tant per a construir l'establiment com per desenvolupar-ne l'activitat. Aquestes llicències són, entre altres, les urbanístiques, ambientals, sanitàries i esportives.

3.4.3. La inscripció en el registre

La **inscripció** en el registre d'empreses i activitats turístiques és un **requisit previ i obligatori** per a poder iniciar l'activitat d'allotjament. Incomplir-ho té com a conseqüència la clandestinitat de l'exercici de l'activitat turística i, en el pitjor cas, la comissió d'una infracció administrativa tipificada com a lleu o greu, segons l'autonomia on es cometi.

En tot cas, aquest requisit és obligatori per a les anomenades *empreses turístiques reglamentades* –és a dir, les que preveu expressament la legislació turística vigent– i té caràcter facultatiu per a les empreses no reglamentades.

En la majoria de les lleis de turisme la inscripció en el registre d'empreses i activitats turístiques és un requisit indispensable per a poder sol·licitar les ajudes o subvencions públiques.

3.4.4. Existència d'un director

L'exigència d'un **director** la determinada la tipologia i la categoria de l'establiment. El derogat **Estatut ordenador de directors d'establiments d'empreses turístiques de 1972** recollia aquestes exigències, que avui en dia són pràcticament inaplicables per les noves classificacions. En concret, les comunitats d'**Andalusia, Aragó i Navarra** en les lleis de turisme respectives deixen expressament sense aplicació aquest estatut en els seus àmbits territorials.

3.4.5. Altres requisits exigibles

a) Els establiments hotelers estan obligats a **complir** els precepte sobre **requisits mínims** d'infraestructura pel que fa a electricitat, aigua potable, accessos, tractament de residus sòlids i eliminació d'aigües residuals. A més, estan obligats a **complir** la **normativa** sobre construcció i edificació, prevenció d'incendis, seguretat, sanitat i higiene i eliminació de barreres arquitectòniques.

b) Els establiments hotelers estan obligats a tenir un **llibre de registre i informes d'entrada** de viatgers. En els informes s'han d'incloure les dades identificatives de les persones que s'hi allotgen. També cal que aquestes targetes les signin els hostes. El control dels hostes és de caràcter administratiu de policia, perquè cada dia aquestes dades s'han de comunicar a les dependències policials per qualsevol dels mitjans que admet la **Llei 30/1992, de 26 de novembre, del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú**. Aquesta comunicació es pot fer directament o per correu, fax o mitjans informàtics i telemàtics. L'establiment té una altra obligació accessòria, que deriva d'aquesta principal, que és la de conservar els informes d'entrada omplerts –normalment s'insereixen en el llibre de registre– a disposició de possibles inspeccions futures.

c) Un requisit obligatori per a qualsevol establiment on es comercialitzin productes o s'ofereixin serveis és que disposin d'un **llibre de fulls de queixes i reclamacions**, que s'emmarca en l'àmbit de la defensa dels consumidors i usuaris i que les comunitats autònomes han regulat majoritàriament. Els establiments turístics, incloent-hi els hotelers, també han de tenir aquest llibre a disposició del client que ho sol·liciti. En cas de reclamació, el client ha d'omplir els fulls –que es presentaran per triplicat, redactats en més d'un idioma, numerats i segellats per l'administració– amb les dades personals, l'explicació dels fets que han succeït i la data.

d) Els establiments hotelers han de complir la normativa en matèria de **preus, reserves i factures**. Els **preus** dels serveis que ofereixen són **designats lliurement** pel titular, que no té cap altra obligació que la de **notificar-los** a l'administració turística corresponent. Tanmateix, es poden modificar en qualsevol moment, sempre que es tornin a comunicar a l'administració. Els preus que s'acordin han de tenir la **màxima publicitat**, i s'han d'exposar en llocs visibles, generalment a la recepció i les habitacions de l'establiment hoteler.

A més, aquests allotjaments poden oferir qualsevol altre servei complementari al d'allotjament, sempre que tinguin autorització per a fer-ho i n'hagin fixat i comunicat el preu.

Això no obstant, en fixar els preus d'alguns serveis convé seguir alguns **paràmetres** com els que s'indiquen en l'encara vigent en algunes comunitats autònomes **Ordre de 15 de setembre de 1978**:

- **Pensió alimentària**: el preu de la pensió alimentària no pot superar el 85% de l'import que resulti de sumar els preus individuals corresponents a l'esmorzar, el dinar i el sopar.
- **Pensió completa**: el preu de la pensió completa és el resultat de sumar els preus de l'allotjament i de la pensió completa.

Exemple

S'entén que en el preu de l'allotjament s'inclou la utilització d'algunes zones comunes com salons, jardins, piscines, mobiliari de piscines (gandules i cadires), terrasses i parcs infantils. L'ús de l'aparcament a l'aire lliure i sense vigilància entra en el preu del servei de l'allotjament. En canvi, la utilització del garatge o aparcament cobert i amb vigilància es considera un servei complementari susceptible d'abonar independentment del preu que correspongui al servei d'allotjament.

- **Habitació:** el preu de l'habitació doble utilitzada com a individual no pot superar el 80% del preu de l'habitació que correspon a la doble. S'exclouen d'aquesta reducció les habitacions amb saló i les *suites*.
- **Llits supletoris:** la fixació del preu d'aquest tipus de llits també es caracteritza per la llibertat de l'empresari. Això no obstant, algunes normatives consideren que l'import no hauria de superar determinats percentatges que varien segons el tipus d'habitació. En particular, l'Ordre de 15 de setembre de 1978, que encara és aplicable en algunes autonomies, estableix que el preu d'un llit supletori no pot superar el 60% del que correspon a una habitació individual, ni el 35% del d'una de doble, quan es col·loquin en un tipus d'habitació o l'altre, respectivament. Aquests percentatges es redueixen al 40% i el 25% quan es tracta de determinar el preu d'un segon llit supletori. La prestació d'aquest servei està subjecta a dos requisits: l'autorització per part de l'administració i la petició expressa del client.
- **Bressols:** normalment, l'ús dels bressols pels infants menors de dos anys és gratuït. En canvi, si en fan ús nens més grans, es pot gravar si l'establiment ho acorda. Això mateix s'aplica als llits supletoris.
- El **preu** es compta per dies i per unitats d'allotjament. El dia s'entén que s'acaba a les 12 hores. Malgrat tot, l'hora d'inici del dia la pot acordar lliurement l'empresari titular de l'establiment, tot i que normalment coincideix amb aquesta hora.

En matèria de **reserves**, cal destacar que el titular de l'allotjament hoteler pot exigir a qui faci una reserva un avançament del preu en concepte de paga i senyal i entès a compte de l'import dels serveis turístics que s'hagin d'oferir. L'empresari acorda l'import de l'avançament, però en general ha de respectar determinats límits que es recullen en els paràmetres aplicables segons el tipus de contractació i el nombre de dies que es reserven.

Finalment, les **factures** es fan per duplicat i han d'estar numerades. Hi han d'aparèixer, com a mínim, les dades identificatives de l'establiment, el nom del client, la identificació de la unitat d'allotjament, el nombre de persones allotjades, els impostos, si s'hi inclouen o no, les dates d'entrada i sortida i la data d'expedició. El preu dels serveis s'ha de mostrar desglossat, tot i que també hi ha normatives que permeten d'oferir un preu global dels serveis, sempre que apareguin les dates d'entrada i sortida i que es consignin el nombre de pernoctacions i el preu per dia o pernoctació.

e) Complir la normativa **laboral i fiscal**.

3.4.6. Comentaris

En l'anàlisi dels establiments hotelers hem de tenir en compte altres aspectes essencials en l'exercici de l'activitat com ara el contracte d'allotjament turístic, els sistemes de contractació hotelera, les relacions amb les empreses d'intermediació o les assegurances en matèria de turisme, qüestions que, sens dubte, són objecte del dret privat.

Això no obstant, recordem que els sistemes de contractació hotelera poden ser individual (per exemple, mitjançant un bo reserva o un bo tot inclòs), en grup i en contingent (de sèries o *fit*). Vegeu el que s'estableix en les assignatures de contractació i gestió turística.

3.4.7. Singularitats

La Comunitat de Madrid, de conformitat amb el que disposa l'article 17 del Decret que ordena els establiments hotelers en aquesta comunitat, ha regulat el procediment d'autorització segons el qual aquests establiments puguin ocupar i facturar cada habitació més d'una vegada per dia o jornada.

3.5. Obligacions de les parts

Les obligacions de les parts, igual que els deures, es recullen, amb caràcter general per als subjectes turístics, en la majoria de les lleis de turisme autonòmiques. Això no obstant, amb caràcter particular també s'incorporen en alguns reglaments específics reguladors de les empreses hoteleres i, si escau, en l'estatut de l'usuari turístic.

Les empreses turístiques i, per tant, les empreses **hoteleres**, tenen les obligacions següents:

- **Informar** els usuaris, prèviament, sobre les condicions de la prestació dels serveis i del preu que tenen.
- **Facilitar** els serveis amb la màxima qualitat en els termes contractats, d'acord amb la categoria de l'establiment i amb el que disposen les reglamentacions corresponents.
- **Donar** la màxima publicitat als preus de tots els serveis.
- **Facturar** els serveis d'acord amb els preus establerts.
- **Tenir cura** del bon funcionament i el manteniment de totes les instal·lacions i serveis de l'establiment.
- **Tenir cura** del bon tracte als clients per part del personal de l'empresa.

- **Facilitar** al client, quan ho sol·liciti, la documentació preceptiva per a formular reclamacions.
- **Facilitar** a l'administració la informació i la documentació preceptiva perquè exerceixi correctament les atribucions que li corresponguin.

L'**usuari turístic** té les obligacions següents:

- **Complir** les regles de convivència i higiene dictades per a la utilització dels establiments.
- **Respectar** els reglaments d'ús o règim interior dels establiments turístics.
- **Pagar** el preu dels serveis contractats en el moment i el lloc pactat per les parts. En cas contrari, el preu s'ha d'abonar en el lloc i el moment de presentar la factura. El fet de presentar una reclamació no eximeix l'usuari de l'obligació de pagament.
- **Respectar** els establiments i les seves instal·lacions.

3.6. Paradors de turisme

Sense desmerèixer cap altra cadena hotelera, convé que ens aturem, per la seva peculiaritat, en els paradors de turisme.

La cadena hotelera Paradores de Turismo va néixer el 1928, fundat pel marquès Sr. Benigno de la Vega Inclán, Comissari Regi de Turisme, amb la finalitat d'afavorir l'oferta de places hoteleres en llocs on la iniciativa privada ho consideraria poc rendible. Aquesta xarxa d'allotjaments estatal que aprofita edificis historicoartístics per a les seves instal·lacions, es regeix per les reglamentacions de les comunitats autònomes on s'ubiquen els establiments. Actualment Paradores de Turismo és una **entitat estatal empresarial** adscrita a la **Secretaria d'Estat de Turisme i Comerç** del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme. Es regeix pel dret privat, excepte en les matèries en què s'hagi d'aplicar expressament la Llei General Pressupostària i, si escau, la LOFAGE. Aquesta entitat, integrada per gairebé cent establiments, entre edificis històrics i de nova planta, és una fórmula que s'ha exportat a altres països com a símbol de qualitat i garantia.

D'altra banda, cal destacar que algunes comunitats autònomes recullen aquesta singular figura d'allotjament en l'articulat de les seves lleis de turisme, com és el cas d'Aragó i Catalunya, i d'altres inclouen paral·lelament una xarxa d'allotjaments públics, com és el cas d'Andalusia amb les viles turístiques o Catalunya, Galícia i València.

3.7. Annexos

Annex 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.

Annex 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

ce 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.....

Annex 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 las que se desarrolla el art. 25 y el apartado 1 del art. 51 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero; y los arts. 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 la 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 art. 34, y los arts. 36, 37, 38, 39, 44 i DA 3a. del DLegis 1/2013, de 2 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la llei de turisme d'Aragó.

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 arts. 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, modificado por el DL 1/2013, de 7 de junio, de Medidas Urgentes de Carácter Turístico y de Impulso de las Zonas Turísticas Maduras, 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, apartamentos o alojamientos modernizados; y los arts. 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, de 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 con 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; 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 art. 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 art. 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, 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

2.6. Cantabria: el Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, 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, modificado por el Decreto 64/2013, de 7 de noviembre, sobre ordenación y clasificación de los establecimientos hoteleros de Cantabria, estableciéndose los requisitos necesarios para el mantenimiento de la categoría de hostel a extinguir; y la letra a) del apartado 1 del art. 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 art. 11, apartado 1 del Decreto 4/1989, de 16 de enero; y los apartados 1 y 2 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.

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 proroga 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 proroga el plazo establecido en el Decreto 129/1989, de 22 de junio; la letra a) del art. 22 y el art. 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 art. 39 y los arts. 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 arts. 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 arts. 57 a 59, 68.a), 69.a), 104.e) y 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, 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 arts. 17 y 24 y la disposición transitoria segunda del Decreto 159/2003, de 10 de julio; y la letra a) del apartado 2 del art. 25 y el art. 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 arts. 6.1.a), 10, 11.a) y 12 a 17 del Decreto núm. 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 diversos decretos en materia de turismo y el apartado 1 del art. 13 y los arts. 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 art. 16 y el art. 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 diversas leyes forales para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior.

2.17. La Rioja: los arts. 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 art. 12 y el art. 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 arts. 8 apartado 2º, párrafo 4º, 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 art. 8 de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad de Valencia, 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 art. 12, y los arts. 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. Els apartaments turístics

4.1. Situació actual i grup normatiu

En un sentit genèric, dins del concepte d'apartaments cal distingir els **no turístics** dels **turístics**. Aquesta caracterització comporta dos règims jurídics diferenciats. D'una banda, els apartaments no turístics, sotmesos a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (modificada per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges), en l'arrendament dels quals és determinant el caràcter ocasional i la no-prestació de serveis complementaris al mateix allotjament. De l'altra, els apartaments turístics, sotmesos a les normes administratives, l'arrendament dels quals, que en aquest cas s'ofereix de manera habitual i professional, comprèn la prestació d'una sèrie de serveis complementaris a l'allotjament.

Els **apartaments turístics** són una de les modalitats dels anomenats **allotjaments turístics** no hotelers o **extrahotelers** per la doctrina tradicional. Els orígens més immediats d'aquesta figura apareixen en l'**Ordre ministerial de 17 de gener de 1967, per la qual es va aprovar l'ordenació dels apartaments, bungalows i altres allotjaments similars de caràcter turístic, i en l'Estatut ordenador de les empreses i activitats turístiques privades de 1965**, l'art. 3 de la qual situava els apartaments turístics, juntament amb els bungalows, les viles turístiques i els habitatges de vacances, com a allotjaments extrahotelers.

En l'actualitat, després de l'entrada en vigor del Reial decret 39/2010, de 15 de gener, pel qual es deroguen diverses normes estatals sobre accés a activitats turístiques i el seu exercici, les disposicions esmentades anteriorment han estat derogades expressament. Amb això, cadascuna de les lleis de turisme de les diferents comunitats autònomes i els reglaments autonòmics respectius recullen la reglamentació d'aquest tipus d'allotjaments turístics.

4.2. Concepte

Hi ha nombrosos conceptes sobre els apartaments turístics que apareixen tant en les lleis de turisme com en els reglaments autonòmics. Malgrat això, tots coincideixen unànimement en la cessió de l'apartament a canvi d'un preu, per motius de vacances o turístics.

Els apartaments turístics es poden definir com els habitatges que s'ofereixen empresarialment en règim de lloguer, de manera habitual i que estan dotats convenientment per a poder-ne disposar de manera immediata a canvi d'un preu per part de les persones usuàries que, per motius de vacances o turístics, hi fan una estada per un període de temps que les parts han convingut prèviament. Es consideren apartaments turístics els que són pròpiament apartaments, però també els bungalows, les vil·les, els xalets i similars, sempre que s'explotin d'aquesta manera.

Per la seva banda, les **Canàries** defineixen específicament aquest tipus d'habitatges en el **Decret de 15 de febrer de 1989**.

Els apartaments turístics es poden oferir per a ocupar-los **en diverses modalitats**. Tota la normativa –excepte la **catalana**, que no es pronuncia sobre aquesta qüestió– és unànime en diferenciar entre blocs i conjunts d'apartaments turístics. Són **blocs d'apartaments** els que s'ubiquen en una mateixa situació o complex, i que s'ofereixen en la seva totalitat com una sola unitat empresarial d'explotació amb instal·lacions i serveis comuns; en canvi, els **conjunts** són els agregats de diverses unitats d'allotjament situats en el mateix o en diversos edificis o emplaçaments, però que, sense erigir-se en un bloc, s'ofereixen com a allotjaments turístics d'una sola unitat d'explotació. En aquest últim cas, en algunes autonomies –com el **País Basc** i **València**– cal disposar d'un mínim d'unitats d'allotjament per a esdevenir un conjunt: quatre i cinc, respectivament.

A banda d'aquestes modalitats, Canàries i València n'incorporen d'altres. La **primera autonomia** defineix la unió de conjunts com la totalitat dels conjunts d'un mateix edifici o complex, de manera que es pot oferir com a única unitat empresarial d'explotació, o bé com una explotació unitària dels conjunts, en què cada un conserva la seva pròpia autonomia de gestió i administració, amb una direcció comuna i una responsabilitat solidària. En el cas de **València**, i la **Rioja**, es denomina *unitat d'allotjament turístic* l'apartament, la vil·la, el xalet, el bungalou o similar que es destini directament al tràfic turístic per part de qui, amb el títol suficient, en disposi.

4.3. Classificació

Els apartaments turístics són objecte de **diverses classificacions**, segons la normativa turística aplicable. Una altra vegada, la classificació d'aquests allotjaments en una categoria o una altra depèn, en part, de les instal·lacions i els requisits mínims que s'exigeixen reglamentàriament, i que també en aquest cas poden ser objecte de **dispensa** per part del departament competent en turisme.

De manera concreta, i respecte a la classificació més recent, ens trobem, entre d'altres:

- A Andalusia, es distingeixen dos grups: edificis/complexos, amb característiques de quatre claus a una, i els conjunts, amb característiques de dues claus a una, amb modalitats de platja, ciutat, rural i carretera i diverses especialitats com ara de monuments i immobles protegits, de naturalesa, esportius i familiars.
- A Cantàbria, es distingeixen tres modalitats de les unitats d'allotjament: apartament turístic, xalet o bungalow i estudi, la categoria de les quals va de quatre claus a una.
- I a la Rioja, amb categories que van de tres a dues claus i tres modalitats d'explotació: bloc, conjunt i unitat d'allotjament.

Totes les normatives recullen la possibilitat de **reclassificar** aquests establiments en una altra categoria, tant d'ofici com a instància de part. Per la seva banda, la normativa estatal només admet la **revisió** d'ofici i a la baixa, és a dir, que l'administració turística assignarà una categoria inferior als apartaments quan el seu estat de conservació o la qualitat dels serveis que ofereixen no els facin mereixedors de la categoria que tenen actualment.

Els apartaments turístics estan obligats a disposar d'una **placa-distintiu** de la classe i la categoria de l'allotjament, que consisteix en un rectangle de metall en el qual figuren, sobre un fons de color vermell flama –o foc, en el cas del **País Basc**–, en color or, les lletres "AT", juntament amb les claus que corresponen a la categoria de l'allotjament en les formes i dimensions que figurin en la normativa.

En els blocs o conjunts en què tots els allotjaments tinguin caràcter turístic i estiguin explotats per la mateixa persona física o jurídica, és obligatori exhibir, a l'entrada principal, la placa-distintiu corresponent a la categoria del bloc o el conjunt, mentre que quan es tracta de blocs o conjunts en què només alguns dels allotjaments tenen caràcter turístic o no estiguin subjectes a una mateixa unitat d'explotació, la placa s'ha d'exhibir a l'exterior de la porta d'accés a cada un.

Normativa canària

En particular, la normativa canària obliga l'empresa a col·locar una altra placa rectangular de metall –sota l'anterior– en la qual, sobre un fons de color ocre, hi ha la denominació *apartaments, bungalows o vil·les*, segons el tipus d'unitat d'allotjament, i en la forma i dimensions també establertes reglamentàriament.

4.4. Requisits per a exercir l'activitat

4.4.1. Empresa explotadora

Les **empreses explotadores** són les formades per persones físiques o jurídiques que duen a terme l'activitat de cessió a canvi d'un preu de l'ús ocasional d'una unitat d'allotjament. N'hem de fer diverses consideracions:

- 1) L'activitat es duu a terme de manera **professional i habitual**.
- 2) S'han d'**inscriure** en el registre general d'empreses i activitats turístiques corresponent. Per a fer-ho, han de presentar la documentació necessària a la delegació provincial.
- 3) En cas que l'empresa explotadora no sigui el titular d'aquests allotjaments, s'ha de formalitzar el **document de cessió** corresponent per a l'explotació.

4.4.2. Autorització d'obertura: la denominada **declaració responsable**

Abans d'iniciar l'activitat d'allotjament, l'empresa explotadora està obligada a sol·licitar l'**autorització d'obertura i classificació** a la delegació provincial competent en turisme, juntament amb la sol·licitud dels documents que s'exigeixen (entre els quals hi ha documents acreditatius del titular de l'explotació, contracte entre el propietari i l'entitat explotadora, si escau, plànols, relació de les unitats d'allotjament, documents que acreditin el compliment dels requisits, etc.).

D'altra banda, el Consell de Ministres del dia 25 de gener de l'any 2013 va aprovar l'Avantprojecte de llei de garantia de la unitat de mercat amb la finalitat d'assegurar la lliure circulació de béns i serveis per tot el territori nacional, amb la qual cosa suprimeix tot un llarg períple administratiu, que al seu torn difereix d'una comunitat a una altra.

4.4.3. Altres autoritzacions

L'empresa explotadora dels apartaments turístics també ha de sol·licitar i obtenir **altres autoritzacions administratives** de la mateixa manera exigides legalment per exercir l'activitat, com ara urbanístiques, ambientals, sanitàries, etc.

Llei òmnibus

Les diferents comunitats autònomes han incorporat el que preceptua la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, coneguda com a *Llei òmnibus*. Aquesta llei transposa la Directiva 2006/123/CE relativa als serveis en el mercat interior. Això ha suposat la substitució del tradicional sistema d'autorització administrativa prèvia per un sistema general de control *a posteriori* que té com a element nou la presentació d'una declaració responsable.

4.4.4. La inscripció en el registre

L'explotació dels apartaments turístics s'ha d'inscriure en el **registre general d'empreses i activitats turístiques** corresponent. En cas contrari, aquesta activitat es considerarà clandestina i donarà lloc a responsabilitat administrativa.

4.4.5. Existència d'un director

És **obligatori que hi hagi un director** quan les unitats d'allotjament siguin o superin el nombre de trenta per als establiments amb les categories de quatre i tres claus –també per als de cinc claus a les **Canàries**– i quan siguin o superin les cinquanta unitats per als classificats amb dues i una clau. A més, la normativa canària disposa que en els establiments en què pel nombre d'unitats d'allotjament no sigui obligatori que hi hagi un director, és preceptiva la figura d'una persona representant amb caràcter general (pot ser tant el propietari com l'empresa explotadora o la persona que es designi).

4.4.6. Altres requisits exigibles

Els titulars dels apartaments turístics estan obligats al següent:

- 1) Complir les normes sobre els **requisits** mínims d'infraestructura, prevenció d'incendis, supressió de barreres arquitectòniques, seguretat, construcció i edificació.
- 2) A més, han de tenir el **llibre de registre i l'informe d'entrada** de viatgers.
- 3) Han de tenir a disposició del client que ho sol·liciti el **llibre de fulls de queixes i reclamacions**.
- 4) Han de complir la normativa en matèria de **preus, factures i reserves**. Els preus dels allotjaments turístics els fixen lliurement les empreses explotadores i se'ls ha de donar la màxima publicitat. La cessió de l'apartament a canvi del preu comprèn l'ús de l'apartament i dels serveis i les instal·lacions comuns al bloc o conjunt d'apartaments.

En tot cas, en el preu es comprenen els serveis següents: neteja, conservació, manteniment i reparacions, recollida d'escombraries, aigua potable freda i calenta, energia elèctrica, atenció al client, ús dels jardins, terrasses i salons comuns amb els seus equipaments, parcs infantils i les seves instal·lacions, piscines i el seu mobiliari, i aparcament, quan sigui a l'aire lliure. A més, les empreses poden oferir altres serveis complementaris que no s'inclouen en el preu de l'apartament: també se'ls ha de donar la publicitat necessària i no són d'utilització obligatòria per al client.

D'altra banda, l'empresa explotadora està obligada a sotmetre's a les normes en matèria de **factures**. Sens perjudici de les disposicions fiscals, la factura, tant l'original com les còpies, ha de contenir el número, la identificació de l'establiment, la identificació del client, la descripció i l'import dels serveis, l'import total –amb l'indicació expressa dels impostos que s'inclouen o no–, i

el lloc i la data d'emissió. Per norma general, els serveis han d'estar desglossats, tot i que es permet de reflectir únicament el total del preu de l'allotjament, sempre que en la factura constin el nombre de nits i el preu per dia. Els serveis complementaris es facturen diàriament i s'han d'adjuntar els comprovants que acrediten la utilització del servei per part del client.

Finalment, els titulars de l'explotació dels apartaments turístics poden exigir als usuaris una quantitat avançada en concepte de paga i senyal per les reserves d'allotjament que facin. L'import d'aquest avançament varia segons la normativa aplicable.

Així, en la normativa **asturiana** és com a màxim d'un **40%** quan la reserva es faci per un període inferior a un mes, d'un **25%** quan la reserva sigui per un mes, i d'un **15%** quan sigui per més d'un mes. A **València**, aquest pagament avançat no ha de superar el **25%** del preu global de l'allotjament, i a **Canàries**, el **50%** i, fins i tot en les reserves fetes per agències de viatges que no disposin de contracte de contingent o en les sol·licitades directament pels clients, l'avançament pot pujar fins al **100%** de l'import de l'estada prevista. Altres comunitats, com el **País Basc** o **Catalunya**, no han reflectit cap màxim en els reglaments.

Les reserves dels allotjaments s'han de contestar per qualsevol sistema que en permeti tenir constància en un termini que generalment és de deu dies. A més, en totes les acceptacions de reserva hi ha de constar, almenys, la identificació de l'establiment, el nom del client, les dates d'arribada i sortida, els serveis contractats i el preu.

La reserva es mantindrà durant el temps que el titular consideri oportú: per exemple, al **País Basc** i les **Canàries**, i també a **València**, les reserves es mantenen fins a les **12 hores** de l'endemà del dia que s'ha fixat per a l'ocupació, o fins a les **48 hores** següents a aquest moment, respectivament, més enllà dels quals l'empresa ja no té l'obligació de reservar l'allotjament, si el client no confirma l'entrada en aquest termini i si l'entrada no es produeix abans que l'import de l'allotjament pels dies que han passat superi la quantitat de l'avançament que s'ha lliurat.

Finalment, si s'**anul·la** la reserva, i no es pacta altrament, l'empresa ha de reintegrar al client la suma que ha rebut com a pagament anticipat, tot i que se'n pot retenir una part en concepte d'indemnització. Els percentatges sobre l'avançament que pot retenir el titular varien segons la normativa aplicable i depenen de l'antelació amb què es faci l'anul·lació i del tipus de reserva, és a dir, si és individual o de grup.

5) Complir les **normes fiscals i laborals**.

4.4.7. Requisits singulars: la constitució d'una fiança o garantia

Tradicionalment, el **Reial decret de 15 d'octubre de 1982** disposava que les empreses explotadores d'apartaments turístics havien d'establir una **fiança** amb la finalitat de respondre de la prestació correcta dels serveis concertats amb els clients en proporció amb el volum del negoci. En termes similars es

Peculiaritat en la normativa canària

La normativa canària presenta una peculiaritat pel que fa a aquest tema i és que, en cas que no s'esgotés la totalitat de l'estada per força major, el client té dret que se li retorni la part proporcional de la quantitat anticipada, sense que el titular de l'establiment tingui dret a retenir cap percentatge en concepte d'indemnització.

pronuncia el **Decret càntabre 82/2010**, de 25 de novembre, en establir unes fiances que oscil·len des de 175.000 euros fins a 600.000 euros depenent de la capacitat d'allotjament.

Finalment el **País Basc**, tal com ha exigit posteriorment **la Rioja** en el Decret de 2011, substitueix les fiances per la contractació d'una **assegurança de responsabilitat civil** adreçada a garantir els possibles riscos de l'activitat, amb una cobertura mínima per a la Comunitat Basca de 90.151,82 euros i per a la Rioja des dels 3.000 euros fins als 48.000 euros depenent del nombre d'apartaments que s'explotin.

4.5. Obligacions de les parts

El gaudi de l'allotjament i altres serveis durarà el temps que convinguin les parts i les pròrrogues que acordin. Durant aquest període, totes dues parts – empresa explotadora i client– són titulars de diverses obligacions específiques:

a) Les empreses que es dediquin a l'explotació d'apartaments turístics han de complir, a més dels requisits anteriors, les obligacions següents:

- **Lliurar i mantenir** els allotjaments que explotin en bon estat de conservació i neteja, i en concordança amb la categoria i amb la publicitat que l'empresa n'hagi fet.
- **Portar** el control de l'ocupació dels apartaments.
- **Disposar** d'un centre de relació amb els clients a efectes administratius, assistencials i d'informació.
- **Exposar** en totes les unitats d'allotjament informació que contingui el nom i la categoria, el número de registre i la capacitat autoritzada.
- **Identificar** l'establiment en tota la publicitat que es faci.

b) Els clients que s'allotgin en els apartaments turístics han de:

- **Satisfereix** l'import dels serveis facturats en el temps i el lloc convinguts. El més usual és que es faci en el mateix establiment i en el moment en què es presenti la factura per a cobrar.
- **Atenir-se** a les prohibicions imposades pel titular i, si escau, per la normativa: no introduir mobles o fer obres a l'allotjament, allotjar un nombre de persones més gran del permès, exercir l'activitat de dispesa o destinar l'allotjament a fins diferents dels contractats, introduir substàncies explosives o que puguin causar perill per a l'immoble, i portar animals sense au-

torització expressa. L'incompliment d'aquestes prohibicions pot facultar l'empresa per rescindir el contracte.

- Quan se li exigeixi, **lliurar** un dipòsit o fiança per a respondre de la pèrdua o el deteriorament de les instal·lacions o el mobiliari de l'allotjament –sempre que li sigui imputable–, a més del compliment de la resta d'obligacions derivades del contracte. Aquest lliurament es fa en el moment d'ocupar l'allotjament, i la quantitat que cal dipositar oscil·la, com a màxim, entre els 150,25 euros de la **Comunitat Valenciana** i el 20% de l'import total del preu pactat a **Canàries**, o el 25% en les **normatives estatal i asturiana**. En finalitzar el contracte, la fiança es reintegra al client, després de fer les deduccions pertinents.
- En particular, segons les normatives del **Principat d'Astúries** i de la **Comunitat Valenciana**, els clients d'apartaments turístics també han de **satisfer** una suma per a garantir la desocupació dels allotjaments quan arribi el moment, i sempre que l'empresa ho estableixi en concepte d'indemnització. Aquest import és equivalent al triple del preu màxim que correspongui als dies que excedeixin del dia en què s'havia de desocupar l'allotjament.

4.6. Característiques particulars

Entre els nombrosos requisits tècnics que han de complir els apartaments turístics d'acord amb les categories en què es classifiquin, hem de destacar els següents:

1) Sigui quina sigui la seva categoria, els apartaments turístics han de disposar de **cuina** com a lloc on es conserven, manipulen i consumeixen tot tipus d'aliments, amb la qual cosa el client gestiona directament el servei d'alimentació.

2) La **capacitat real** dels apartaments turístics la determinen el nombre de llits que hi ha als dormitoris i el de llits convertibles. Generalment, els **llits convertibles** no poden excedir el **50%** dels llits instal·lats en els dormitoris. Al **País Basc** es poden instal·lar mobles-llits al menjador fins a un màxim de dues places. En altres autonomies, proporcionar bressols per a nens menors de dos anys és obligatori i gratuït.

4.7. Annexos

Annex I

Legislación sobre apartamentos turísticos

1. Estatal

- 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 194/2010, de 20 de abril, de Establecimientos de Apartamentos; la Orden de 27 de septiembre de 2011 aprueba distintivos de los apartamentos turísticos; y la letra b) del apartado 1 del art. 41, y los arts. 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 arts. 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, establece 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, 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, 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 art. 31, el art. 36.1 y 2, los arts. 41 y 42, las letras a) y b) del apartado 7 del art. 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, aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamientos y 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, establece 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 art. 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 art. 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 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.

2.8. Castilla y León: la letra a) del art. 30 y los arts. 36 y 37 de la Ley 4/2010, de 9 de diciembre, reguladora de 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 art. 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 art. 39 y los arts. 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 arts. 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 art. 60 y los arts. 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 art. 55 y el art. 64 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Normas Reguladoras de Turismo de Galicia.

2.13. Comunidad de Madrid: la letra b) del apartado 2 del art. 25 y el art. 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 núm. 351, de 19 de julio de 2010, por el que se aprueba el Reglamento de Turismo de la Ciudad Autónoma de Melilla.

2.15. Murcia: el Decreto 75/2005, de 24 de julio, que regula los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales, modificado por el Decreto 37/2011, de 8 de abril; el apartado 3 del art. 13 y el art. 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 art. 16 y el art. 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 art. 10, los arts. 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 art. 12 y el art. 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, chalets, 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 establece los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunidad Valenciana; y el apartado 2 del art. 8 de las Leyes 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad de Valencia, modificada por la Ley 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 art. 12, y los arts. 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.

Annex 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 DN I 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. Els habitatges turístics de vacances

5.1. Situació actual i grup normatiu

Els habitatges turístics de vacances són una **modalitat d'establiment d'allotjament extrahoteler**. Darrerament aquests allotjaments proliferen constantment, tot i que de fet no n'hi ha veritable constància, ja que en la pràctica l'explotació es fa en clandestinitat.

Tradicionalment, els habitatges turístics de vacances s'han regulat juntament amb els apartaments turístics en el **Reial decret 2877/1982, de 15 d'octubre**, d'ordenació d'apartaments turístics i d'habitatges turístics de vacances, en l'actualitat derogat pel **Reial decret 39/2010, de 15 de gener**, i en algunes comunitats autònomes, en els decrets 91 i 92, tots dos de 3 de juliol de 2009, de la Comunitat Valenciana i en el Decret 191/1997, de 29 de juliol, del País Basc.

Aquests allotjaments extrahotelers **estan poc regulats en la normativa autonòmica**, que es limita a referenciar-los en les lleis de turisme, en la majoria dels casos encara pendents d'un desenvolupament reglamentari posterior. Només tres legisladors autonòmics han dedicat part de l'atenció a aquests establiments, de forma reglamentària: els d'**Astúries**, el **País Basc** i **València**.

5.2. Concepte

Els habitatges turístics de vacances es poden definir com les unitats d'allotjament aïllades que, a canvi d'un preu, s'ofereixen en explotació turística o per motius de vacances o turístics.

Per tant, totes les regulacions –excepte la del **País Basc**, que no incorpora cap definició– coincideixen en dos aspectes:

- Són unitats d'allotjament aïllades –a València qualsevulla la que sigui la seva tipologia–, i
- s'exploten per motius de vacances o turístics.

Això no obstant, aquesta unanimitat només és transitòria. D'una banda, el **reglament estatal** assumia aquesta definició amb independència de les condicions de mobiliari, equip, instal·lacions i serveis que ofereixin els habitatges. De l'altra, en sentit contrari, el **País Basc**, la condiona al compliment d'uns re-

quisits exigits reglamentàriament; i al Principat d'Astúries, a més, la supediten a la prestació únicament del servei d'allotjament, que es contracta de manera íntegra i no per habitacions.

La Comunitat de Catalunya presenta una novetat, que estableix que "els habitatges d'ús turístic són els habitatges que cedeix el seu propietari, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament". A més a més, estableix el principi de "llibertat contractual" per a la cessió de l'habitatge d'ús turístic.

5.3. Classificació

Per norma general, els habitatges turístics de vacances **no** es classifiquen en cap **categoria**. Les úniques **excepcions** són els habitatges turístics de les **Balears** i del **País Basc** i de **València**. En aquesta comunitat, el titular de l'explotació pot sotmetre l'habitatge a un procediment de classificació voluntària segons uns requisits d'accés generals, en què s'inclouen les superfícies mínimes i els serveis i les instal·lacions. L'acceptació del resultat d'aquesta classificació és una condició inexcusable si es té previst incloure l'habitatge en qualsevol iniciativa pública de promoció turística. Finalment, una altra peculiaritat d'aquesta comunitat és que quan el titular de l'explotació ofereix més de tres habitatges turístics, aquests allotjaments deixen de tenir aquesta categoria i passen a considerar-se legalment com a apartaments turístics. També a **València**, les administracions competents poden establir el procediment i els requisits específics que han de tenir aquests habitatges turístics de vacances per a ser classificats en les categories superior, primera i estàndar, tenint en compte la ubicació, la tipologia, les característiques i les qualitats que ofereixen.

5.4. Requisits per a exercir-ne l'activitat

Pel que fa als requisits dels habitatges turístics de vacances, cal destacar l'evolució que han seguit al llarg d'aquests anys: de la simple notificació que es feia de l'explotació a l'organisme turístic competent en el reglament estatal, avui derogat, fins als requisits que s'exigeixen en les normatives autonòmiques més recents:

5.4.1. Posseir títol suficient de gestió

A la Comunitat Valenciana es distingeix entre propietaris, titulars i empreses gestores. S'entén per *empreses gestores* les persones físiques o jurídiques l'activitat professional de les quals consisteix en la cessió a títol oneros de l'ús i gaudi de com a mínim cinc habitatges turístics amb independència de la ubicació i de quin sigui el títol que els habiliti per fer-ho.

5.4.2. Autorització d'obertura: la denominada declaració responsable

Pel que fa al títol que possibilita legalment l'explotació d'aquests habitatges, hem de considerar les dues perspectives que coexisteixen en l'actualitat: d'una banda, les normatives **estatal, valenciana i basca**, que condicionen l'explotació dels habitatges a la notificació de l'inici de l'activitat al departament competent en turisme; i de l'altra, la normativa **asturiana** que estableix l'obligació de sol·licitar a l'administració turística competent l'autorització preceptiva, perquè altrament es consideren clandestines. En aquest últim supòsit és necessari presentar davant l'administració turística competent, a més de la sol·licitud, la documentació necessària establerta reglamentàriament. També a Astúries destaca la necessitat de subscriure una assegurança de responsabilitat civil.

D'altra banda, és totalment actual el fet que el Consell de Ministres del dia 25 de gener de l'any 2013 va aprovar l'Avantprojecte de llei de garantia de la unitat de mercat amb la finalitat d'assegurar la lliure circulació de béns i serveis per tot el territori nacional, amb la qual cosa suprimeix tot un llarg periple administratiu, que al seu torn difereix d'una comunitat a una altra.

5.4.3. La inscripció en el registre

La Comunitat de València disposa que la inexactitud o falsedat de les dades declarades, la no-disponibilitat de la documentació preceptiva o l'incompliment dels requisits reglamentaris pot comportar, a més d'altres responsabilitats, la baixa de l'establiment en el Registre i la revocació de la classificació turística. Les mateixes conseqüències pot comportar no iniciar l'activitat en el termini de dos mesos des del dia de la comunicació.

5.4.4. Altres requisits exigibles

En aquest apartat cal assenyalar, entre altres qüestions, que s'entén que en el preu de l'allotjament estan compresos els serveis mínims i en particular la recollida d'escombraries, l'ús d'aigua freda i calenta, i d'energia. També en matèria de reserves, els titulars d'aquests habitatges poden exigir un senyal o quantitat a compte en aquest concepte.

En el cas de la Comunitat de Catalunya, s'exigeix una comunicació prèvia d'inici d'activitat a l'ajuntament on radiquin.

5.5. Obligacions de les parts

Les obligacions dels empresaris o titulars dels habitatges turístics de vacances són, a banda de totes les anteriors, les que es preveuen amb caràcter general per a tots els titulars de qualsevol allotjament que es dediqui a l'explotació

Llei òmnibus

Les diferents comunitats autònomes han incorporat el que preceptua la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, coneguda com a llei òmnibus, i que transposa la Directiva 2006/123/CE, relativa als serveis en el mercat interior. Això ha implicat la substitució del tradicional sistema d'autorització administrativa prèvia, per un sistema general de control *a posteriori*, que té com a element nou la presentació de la denominada declaració responsable.

per motius de vacances o turístics. Això no obstant, en aquest apartat hem de distingir, un cop més, la **normativa basca**, que estableix com a obligacions específiques les següents:

- 1) **Mantenir** les instal·lacions dels establiments en bones condicions pel que fa a l'ús.
- 2) **Informar** els usuaris sobre el règim de serveis que ofereixen les condicions de prestació i sobre el preu que tenen.
- 3) **Exposar**, en la unitat de l'allotjament, la informació sobre la identificació que té (nom, categoria, número registral i capacitat).
- 4) **Facilitar** a l'usuari els fulls de queixes i reclamacions.
- 5) **Facturar** els serveis d'acord amb les previsions legals.
- 6) **Facilitar** a l'administració la informació necessària per a l'exercici de les seves funcions.

Aquestes mateixes obligacions són atribuïbles a tots els titulars en qualsevol part del territori nacional.

A **Astúries i València** s'exigeix a l'empresari les obligacions de mantenir permanentment actualitzada la relació d'habitatges turístics de vacances i la informació facilitada als registres, i també conservar i mantenir aquests allotjaments en situació de ser ocupats immediatament.

En l'altra cara de la moneda, cal assenyalar que els **usuaris** d'un habitatge turístic de vacances també estan sotmesos al règim d'**obligacions** que es preveu per als usuaris turístics i que, generalment, s'incorporen a les diverses lleis autonòmiques de turisme. Per la seva banda, en la normativa valenciana s'ha de destacar que aquells usuaris queden sotmesos a les mateixes prohibicions que s'especifiquen per als apartaments turístics, i la vulneració de les quals poden donar lloc a la resolució del contracte. En particular, hem de destacar que als usuaris se'ls apliquen les mateixes prohibicions que s'especifiquen per als apartaments turístics.

5.6. Annex

Annex 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 art. 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 arts. 26.1.c),

28.3, 47, 49 a 52, 89.1.b), 105.e) y disposiciones adicionales sexta, séptima y octava y disposición final tercera de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares.

1.3. Cantabria: la letra b) del apartado 1 del art. 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 arts. 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 arts. 93 y 94 de la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de Promoción de la Actividad Económica de Cataluña; y los arts. 50 bis y 50 ter de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña.

1.5. Galicia: la letra b) del apartado 1 del art. 55, el art. 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, chalets, 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; 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 art. 12, y el art. 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. Els campaments de turisme

6.1. Grup normatiu

El règim jurídic d'aquesta modalitat d'allotjament extrahoteler inclou una multiplicitat de disposicions autonòmiques dictades –a partir de la meitat dels anys vuitanta– a l'empara de la seva competència exclusiva en matèria turística, de manera que actualment totes disposen d'una normativa específica aplicable a aquesta modalitat d'allotjament. A l'Estat espanyol, encara continua vigent el Reial decret 2545/1982, de 27 d'agost, sobre planificació de campaments de turisme, si bé la seva aplicació s'exclou en la majoria de les comunitats autònomes:

Els **objectius principals** de l'administració amb la regulació d'aquests campaments són:

- La **protecció de l'entorn natural** en què es desenvolupa l'activitat. En efecte, com que és consubstancial a aquesta modalitat d'allotjament que es dugui a terme a l'aire lliure, és lògic que s'estableixin determinades cauteles per a protegir llocs especialment sensibles a la presència humana (per això es prohibeix la instal·lació de campaments, per exemple, en reserves naturals i, tret d'algunes excepcions, l'acampada lliure, entesa com l'acampada fora dels llocs autoritzats per l'administració). Per a poder instal·lar nous càmpings cal atènyer-se al que disposen els plans d'ordenació urbana corresponents.
- La **prevenció de possibles usos fraudulents del sòl** en què s'ubiquen els campaments (per exemple, es prohibeix la parcel·lació del sòl i la construcció d'allotjaments amb elements que no tinguin mobilitat, fet que produiria la conversió del campament en un complex residencial).
- La **protecció dels usuaris**. Es preveuen una sèrie de mesures, com la **clasificació en categories** (luxe, primera, segona i tercera) depenent dels serveis de què disposin (piscina, supermercat, espai privatiu per a cada usuari, etc.) o l'enumeració de **les instal·lacions i els serveis mínims** que han d'incorporar (enllumenat, material sanitari, aparcament, etc.).

Vegeu també

La relació completa de les disposicions esmentades es pot consultar en el web de l'assignatura.

6.2. Concepte

Els campaments de turisme o càmpings es poden definir com:

Els espais de terreny degudament delimitats, dotats i condicionats per a poder-los ocupar temporalment, amb capacitat per a més de deu persones que tinguin intenció de fer vida a l'aire lliure amb finalitats de vacances o turístiques, i que utilitzin com a residència tendes de campanya, caravanes o altres elements similars fàcils de transportar.

D'aquesta definició, acceptada amb lleugeres variants per totes les comunitats autònomes, en resulten els **caràcters principals** de la figura que estudiem:

a) Es tracta d'una modalitat d'**allotjament turístic extrahoteler**.

b) Se situen **en espais a l'aire lliure** que han d'estar condicionats per a poder-hi acampar. Ara bé, no és apte qualsevol lloc, i el Reial Decret estatal i totes les disposicions autonòmiques recullen les previsions relatives a **la prohibició d'establir campaments en zones determinades** per raons de seguretat, salubritat i protecció de la natura, o en els indrets que, per raons d'interès públic, estiguin afectats per prohibicions o limitacions o per servituds públiques.

c) S'hi instal·laran tendes de campanya, caravanes, bungalows o altres elements que **no estiguin units al sòl de manera fixa**, cosa que en permeti el transport. Només hi tenen cabuda les edificacions que tinguin com a objectiu satisfer necessitats col·lectives dels acampats (farmaciola de primers auxilis, dutxes, lavabos, etc.), però no es permeten en cap cas les construccions fixes destinades a servir d'habitatges o allotjaments turístics.

d) L'estada **només pot ser temporal**, amb fins turístics o de vacances, per la qual cosa es preveuen reglamentàriament límits expressos que n'evitin la conversió en una mena de segona residència. Aquests límits són variables, segons la comunitat autònoma de què es tracti i poden arribar fins a un any com succeeix a la **Comunitat Valenciana**.

Exemple

Per exemple, es prohibeix instal·lar campaments en rambles, llits secs de rius susceptibles d'inundar-se, en la proximitat de monuments o conjunts historicoartístics, a l'interior de reserves naturals, en les proximitats d'indústries molestes, insalubres, nocives o perilloses, etc.

6.3. Classificació

La classificació bàsica, que es recull en totes les disposicions autonòmiques, és la que distingeix els campaments públics dels privats:

- Són **públics** els que poden ser utilitzats per qualsevol persona, a canvi d'un preu.
- Són **privats** els instal·lats per corporacions o entitats públiques o privades per a l'ús exclusiu dels membres o associats.

Les normes autonòmiques es refereixen, pràcticament en exclusiva, als campaments públics, i a aquests limitarem el nostre estudi. Això no obstant, en algunes normes trobem referències als campaments privats amb l'objectiu d'assegurar el compliment d'uns requisits mínims, com Madrid, o remetre'n la regulació a les disposicions dels estatuts de l'entitat corresponent, com Andalusia.

Així, per exemple, l'article 8 del Decret andalús 164/2003, de 17 de juny, d'ordenació dels campaments de turisme en aquesta comunitat, els classifica, en funció de la ubicació de les seves instal·lacions, en les modalitats de platja, rural, ciutat o carretera.

S'exclouen de l'àmbit d'aquesta modalitat d'allotjament determinats supòsits que es regeixen per una normativa específica, com campaments juvenils, albergs, centres i colònies de vacances.

Campaments públics

Majoritàriament, els campaments (públics) es classifiquen, segons els requisits, els serveis i la qualitat que tenen, en quatre categories, de luxe, primera, segona i tercera, llevat de **Cantàbria, Castella i Lleó, Madrid, Extremadura i la Rioja**, que els classifica en luxe, primera i segona. També la **Comunitat Valenciana** atorga tres categories a aquests allotjaments i denomina la de luxe, *gran confort*.

6.4. Requisits per a la instal·lació i el funcionament dels campaments públics

Si bé és cert que hem de tenir en compte que hi ha diferències segons la comunitat autònoma, els requisits per a obrir i desenvolupar l'activitat d'un campament públic són molt similars en totes elles. En qualsevol cas, aquests requisits s'han simplificat notablement arran de la trasposició de la Directiva de serveis, de tal manera que en l'actualitat no es requereix l'obtenció d'una autorització prèvia, sinó que n'hi ha prou amb la presentació d'una declaració responsable i la subsegüent inscripció en el Registre de Turisme. Aquesta inscripció es practicarà d'ofici després de la presentació prèvia, per part de qui estigui legalment habilitat per a això, de la corresponent declaració responsable que manifesta el compliment dels requisits establerts en la normativa vigent, el compromís del seu manteniment durant el temps de vigència de l'activitat, així com la disposició, si escau, de la documentació acreditativa que correspongui. Les diverses lleis de turisme es remeten a les normes reglamentàries en les quals es determina la documentació complementària amb què, si escau, s'ha d'acompanyar la declaració responsable.

Finalment, s'ha de tenir en compte que els campaments de turisme –com a allotjaments turístics extrahotelers que són– han de complir els requisits mínims d'infraestructura, els establerts en matèria de seguretat, els relatius al medi ambient, els relatius a la seguretat i la salut laboral, així com, si escau, els

exigits per una altra normativa que sigui aplicable. En l'àmbit dels seus procediments d'autorització i control, els municipis han d'exigir l'acreditació del compliment d'aquesta normativa en tramitar les corresponents llicències, si escau.

La comunitat autònoma controlarà el **funcionament correcte** dels campaments. A aquest efecte, s'imposen al titular una sèrie d'obligacions, entre les quals es poden esmentar les següents:

- Comunicar a l'administració informació detallada sobre el **període en què tindrà oberta la instal·lació**, a més dels **preus aplicables** a tota la temporada, que s'han de mantenir.
- Portar un **llibre de registre** en el qual s'anotaran les entrades i sortides dels usuaris.

Finalment, el titular del campament està obligat a designar un responsable del funcionament, que està obligat a facilitar als clients tota la informació exigible reglamentàriament.

6.5. Singularitats

La Unió Europea ha establert expressament, mitjançant la Decisió 2005/338/CE, de 14 d'abril, els criteris ecològics per a la concessió de l'etiqueta ecològica comunitària al servei de càmping.

6.6. Annex

Annex I

Legislación sobre campamentos de turismo

1. Comunitaria

- Decisió 2005/338/CE, de 14 d'abril, que estableix els criteris ecològics per a la concessió de l'etiqueta ecològica comunitària al servei de càmping.
- Decisió de la Comissió 287/2003/CE, de 14 d'abril, que estableix els criteris ecològics per a la concessió de l'Etiqueta Ecològica Comunitària dels serveis d'allotjament turístic. Així mateix, s'ha de tenir en compte el Codi de conducta subscrit el 1996 entre el Grup d'Associacions de Nacionals d'Agents de Viatges i Operadors Turístics dins de la Unió Europea –ECTAA– i la Confederació de les Associacions Nacionals d'Hotels, Restaurants, Bars i Establiments Similars dins de la Unió Europea –HOTREC.

2. Estatal

- Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, de planificación del establecimiento de los campamentos de turismo (si bien este RD 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 arts. 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 art. 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 art. 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 que deben realizarse 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 2.^a 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 en 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 art. 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 art. 30 y arts. 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 arts. 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 arts. 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, del 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 arts. 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. Els allotjaments de turisme en el medi rural

7.1. Situació actual i grup normatiu

L'origen del turisme rural es pot situar a mitjan segle XX, principalment en països del nostre entorn, tot i que a **Espanya** no va ser un fenomen apreciable jurídicament fins als **anys seixanta**, quan es va posar en marxa un precedent tímidament, les anomenades *casas de labranza*. Les primeres iniciatives de turisme rural entès en sentit ampli van sorgir a principi dels anys vuitanta en comunitats autònomes com Astúries, Andalusia, Navarra i el País Basc, que van posar en marxa diversos projectes.

Actualment el marc jurídic del turisme rural està configurat per la concurrència de diversos sistemes normatius sobre aquesta mateixa matèria:

- En primer lloc, la **regulació comunitària** del fenomen turístic en el medi rural, que també s'aborda mitjançant altres polítiques sectorials, com l'agrària i la mediambiental, i que es basa, sobretot, en el foment del turisme rural per a desenvolupar les regions menys afavorides de la Unió Europea, a partir de diversos programes per a finançar projectes turístics en el medi rural. Els principals programes són **LEADER I**, **LEADER II**, **LEADER PLUS** i **INTERREG**, entre altres. Altres documents europeus han complementat aquest sistema amb propòsits elogiables, com l'**Agenda 2000**, que considera el turisme com una activitat que és un motor potencial del creixement de les àrees rurals, o el malaguanyat **Philoxenia (1997-2000)**, com a primer programa plurianual a favor del turisme europeu.
- En segon lloc per les diverses **disposicions de caràcter estatal** que també s'adrecen al desenvolupament del turisme rural per mitjà de la concessió d'ajudes i subvencions.
- En tercer i darrer lloc, el gruix d'aquest marc normatiu queda configurat, en part, per la innombrable i dispersa **normativa** que emana en aquesta dècada **de les diverses autonomies** després de la magnitud que ha assolit aquest fenomen turístic. La configuració jurídica del turisme rural queda definida, d'una banda, en les diverses **lleis de turisme**, i de l'altra, en els nombrosos **reglaments** vigents que regulen els serveis turístics en el medi rural de la major part de les comunitats autònomes.

Una de las característiques que defineixen la situació actual d'aquesta activitat és l'elevat nivell d'intrusisme a què està sotmesa, perquè al marge de la legalitat es configura tota una oferta no reglada o clandestina que eludeix el control administratiu.

7.2. Concepte

Originàriament no hi ha cap concepte consensuat sobre el terme *turisme*, i menys sobre el que es qualifica com a *rural*, que encara està estancat, legislativament, en la idiosincràsia dels territoris en què es desenvolupa.

El turisme rural es pot conceptuar com l'aprofitament turístic que es duu a terme en el medi rural, en el qual entenem que sobretot es desenvolupen activitats agrícoles, forestals, pesqueres, de caràcter fluvial i ramaderes.

Això no obstant, el conjunt de la normativa autonòmica, excepte de la Comunitat de Madrid, ha optat per regular exclusivament l'explotació dels allotjaments turístics en el medi rural, i en el cas d'Andalusia, en la mateixa norma el turisme actiu o també denominat esportiu.

Es consideren allotjaments en el medi rural els que estan situats en aquest medi i que, per les qualitats d'ubicació, construcció i tipicitat, i en alguns casos, antiguitat, es dediquen a oferir el servei d'allotjament, amb o sense altres serveis complementaris, a canvi d'un preu.

Per tant, el servei essencial d'aquest tipus d'allotjaments és, com a mínim, l'allotjament, però també poden incloure amb caràcter facultatiu serveis complementaris, com els àpats i les begudes, el dret a fer servir la cuina de la casa, el servei de bugaderia, la custòdia de valors, la venda de productes típics, la informació de recursos turístics o la realització d'activitats de turisme actiu.

D'aquests establiments s'exclouen els pisos. Altres comunitats, com les **Canàries**, consideren exclosos de poder ser allotjaments en el medi rural, una altra mena d'immobles: les edificacions que no reuneixin característiques tipològiques o historicoartístiques, les construïdes després d'una data determinada, les que siguin objecte d'obra nova en més d'un 25% de la superfície construïda, les integrades en sòl urbà o urbanitzable declarat d'ús turístic, etc. En particular la Comunitat Autònoma de **Madrid** considera que la normativa que regula els establiments d'allotjament de turisme rural no s'aplica als albergs, les residències per a la gent gran o altres col·lectius i els establiments d'allotjament en els quals hi hagi empreses ubicades l'activitat de les quals ocasioni alts nivells de sorolls, emissió de fums o, en general, molèsties notables a l'usuari turístic.

D'altra banda, cal destacar que en aquest tipus d'allotjaments la figura de la **dispensa** té una rellevància especial.

7.3. Classificació

La reglamentació autonòmica és pràcticament unànime en regular minuciosament, considerant diversos requisits, els grups, les modalitats i les categories dels allotjaments turístics en el medi rural, que actualment, segons les darreres incorporacions, puguen a més de seixanta tipus diferents.

Les comunitats autònomes diferencien aquests **tipus** d'allotjaments rurals:

- **Andalusia**, establiments d'allotjament turístic que incloguin les cases rurals, els establiments hotelers i apartaments turístics rurals, i els complexos turístics rurals i els habitatges turístics.
- **Aragó**, hotel rural i habitatge de turisme rural.
- **Astúries**, hotels rurals, *casas de aldea* i apartaments rurals.
- **Balears**, albergs o refugis i hostatgeries.
- **Canàries**, cases rurals i hotels rurals.
- **Cantàbria**, palaus i *casonas* càntabres, posades de Cantàbria i habitatges rurals de Cantàbria.
- **Castella - la Manxa**, *ventas* de Castella - la Manxa, allotjaments rurals singulars, albergs rurals, complexos de turisme rural i agroturisme.
- **Castella i Lleó**, casa rural, posada i centre de turisme rural.
- **Catalunya**, cases de pagès i allotjaments rurals.
- **Extremadura**, hotels rurals, apartaments rurals, cases rurals i *chozas* turístiques. A més a més, es consideren els complexos turístics rurals.
- **Galícia**, ho fa en quatre grups diferents: el primer inclou els *pazos*, castells, monestirs, cases grans i rectorals o reconegudes així per l'administració turística competent; el segon inclou les *casas de aldea*; el tercer, les *casas de labranza* que es corresponen amb les dedicades a l'agroturisme, i el quart, els anomenats *pobles de turisme rural*. L'actual Llei de turisme de 2011, no desenvolupada encara en aquest aspecte, diferencia hostatgeries rurals, *pazos* i altres edificacions singulars, cases rurals i altres edificacions singulars, cases rurals i *aldeas* de turisme rural. Així mateix, considera l'agroturisme i els albergs turístics.

- **Madrid**, hotel rural, casa rural i apartament de turisme rural.
- **Múrcia** distingeix entre hostatge rural, casa rural de lloguer i casa rural en règim compartit.
- **Navarra**, cases rurals.
- **La Rioja**, cases rurals, o també anomenades establiments de turisme rural, i albergs turístics.
- **València**, cases rurals, acampada en finca particular amb habitatge habitat i alberg turístic d'ús col·lectiu.
- **País Basc**, agroturisme, hotel rural, casa rural i càmping rural.

D'altra banda, tots els establiments d'allotjament en el medi rural han d'exhibir a l'exterior, al costat de l'entrada principal, una **placa identificativa** que correspongui al tipus d'allotjament i, si escau, d'acord amb els models que s'especifiquen en les disposicions normatives.

7.4. Cases rurals

Del ventall classificatori anterior, el concepte més estès i regulat és el de casa rural.

Entenem per allotjament turístic en casa rural la prestació del servei d'habitació o de residència, amb o sense servei d'àpats, a canvi d'un preu, en un edifici les característiques estètiques del qual siguin les pròpies de l'arquitectura tradicional popular de la zona on s'ubiqui i que reuneixi les instal·lacions i els serveis mínims definits reglamentàriament.

7.4.1. Classificació

L'única excepció la constitueix Andalusia, que obvia qualsevol distinció, i **Castella - la Manxa** que, juntament amb les tradicionals, incorpora les *casas de labranza*. Les dues modalitats per excel·lència són **les cases rurals de lloguer per habitacions o d'allotjament compartit, i les cases rurals de lloguer**. En el primer cas, el titular de l'establiment comparteix l'ús de l'habitatge familiar amb els clients allotjats i els reserva una part identificada de la residència. En el segon, l'establiment es dedica exclusivament a l'hostatge i el titular n'ofereix l'ús i el gaudi en condicions d'equip, instal·lacions i serveis que en permetin la utilització immediata.

Amb caràcter particular, l'**Aragó** considera la casa de turisme rural com un habitatge de turisme rural d'allotjament no compartit.

Solament quatre comunitats han diferenciat diverses categories: Navarra les classifica en una, dues i tres fulles; Castella - la Manxa les diferencia en una, dues i tres espigues; les cases rurals a Extremadura també tenen dues categories, els distintius de la qual són una, dues i tres alzines; i Andalusia, que estableix com a tals la bàsica i la superior. Lògicament, les categories estan delimitades pel compliment d'unes instal·lacions mínimes i per la prestació d'uns serveis determinats.

7.4.2. Característiques

Generalment, les diverses reglamentacions exigeixen determinades condicions o característiques que han de reunir els establiments dedicats a l'allotjament en el medi rural per a ésser reconeguts o qualificats com a cases rurals. Aquestes condicions varien segons les comunitats autònomes, i poden ser les següents:

a) La **ubicació** en poblacions amb un nombre màxim d'habitants determinat, que oscil·la entre els 1.500 de **la Rioja** i els 15.000 de **Madrid**, malgrat que les cases rurals poden estar situades en poblacions més grans, sempre que sigui fora del centre urbà i que responguin a les característiques arquitectòniques de la zona o siguin en sòl no urbanitzable. Per la seva banda, **Madrid** permet excepcionalment l'ús del qualificatiu d'establiment rural en altres municipis quan, segons el parer de l'òrgan competent, l'oferta d'allotjament sigui insuficient o les característiques i la ubicació dels edificis, les seves instal·lacions o els serveis prestats així ho aconsellin.

b) La **capacitat** d'allotjament de les cases rurals la delimiten un nombre màxim de places o habitacions per a oferir. Les places van des d'un màxim de sis en les cases rurals d'ús exclusiu de les **Canàries**, fins a les vint-i-quatre de **la Rioja**. Pel que fa a les habitacions, poden tenir un mínim d'una habitació a **Navarra** fins a un màxim de vuit habitacions a les Canàries.

c) Han de respondre a les **característiques arquitectòniques** de la zona en què s'ubiqui la casa rural.

d) L'edificació ha de tenir un **màxim d'habitatges** destinats a casa rural –de dos a tres– i ha de ser independent a **Andalusia**.

e) Normalment el titular ha de residir al terme on radiqui la casa rural, així es disposa en la majoria de les normatives autonòmiques.

f) Han de prestar uns serveis mínims determinats –un exemple d'això és Navarra.

g) I, en algunes autonomies, entre els requisits, s'exigeix l'obertura per un període mínim a l'any.

7.4.3. Requisits per a exercir-ne l'activitat

Autorització d'obertura: denominada *declaració responsable*

Els titulars de les cases rurals també estan obligats a sol·licitar l'**autorització de funcionament i classificació** corresponent i a aportar els documents que s'exigeixen en les diverses reglamentacions, que solen correspondre als que s'exigeixen per a qualsevol tipus d'establiments dedicats a l'allotjament turístic (instància, documents que acreditin la personalitat del sol·licitant, memòries d'ubicació i de les característiques de la casa rural, plànols, relació d'unitats d'allotjament, llicència municipal, etc.). L'autorització de funcionament i classificació la concedeix l'administració turística competent. En les comunitats autònomes de **Catalunya i Galícia** aquesta autorització es denega quan els establiments no compleixin les exigències de tranquil·litat i integració en la zona.

Les diferents comunitats autònomes han incorporat el que preceptua la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, coneguda com a llei òmnibus, i que transposa la Directiva 2006/123/CE, relativa als serveis en el mercat interior. Això ha implicat la substitució del tradicional sistema d'autorització administrativa prèvia, per un sistema general de control *a posteriori*, que té com a element nou la presentació de la denominada declaració responsable.

D'altra banda, és de total actualitat la Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat, amb la qual cosa suprimeix tot un llarg període administratiu, que al seu torn difereix d'una comunitat a una altra.

Altres autoritzacions

Els titulars de les cases rurals tampoc no estan exempts d'obtenir **altres autoritzacions administratives**: urbanístiques, sanitàries, mediambientals, esportives, etc.

La inscripció en el registre

Com passa amb la resta de les empreses i activitats turístiques, cal fer la **inscripció prèvia** de les cases rurals en el registre d'empreses i activitats turístiques privades per a poder-ne exercir l'activitat.

Requisits singulars: la constitució d'una assegurança de responsabilitat civil

Aquesta obligació és exigida expressament per les reglamentacions de **Navarra, Castella i Lleó, País Basc, Múrcia i Galícia**, per un import mínim que oscil·la des de 60.101 fins a 300.500 euros, i a garantir els possibles riscos dimanants de l'exercici de l'activitat. A **Múrcia**, la pòlissa d'assegurança ha de cobrir, almenys, les responsabilitats de l'explotació del negoci, indirecta o subsidiària, i els danys patrimonials primaris.

7.4.4. Altres requisits exigibles

Altres requisits comuns

Juntament amb els requisits assenyalats, s'han de complir obligatòriament altres normes comunes als establiments turístics d'allotjament i que també s'apliquen a les cases rurals: alguns dels **requisits mínims** d'infraestructura, que depenen de la normativa aplicable (aigua potable, electricitat, calefacció, tractament de residus, accessibilitat, etc.), **compliment dels requisits específics** segons la categoria exigits reglamentàriament, **compliment de la normativa de prevenció d'incendis** i de les **normes fiscals i laborals** que corresponguin. Les cases rurals, com a establiments públics i com a allotjaments turístics que són, han de complir les exigències relatives als fulls de queixes i reclamacions i els informes d'entrades.

Preus, reserves i factures

Els titulars de les cases rurals **fixen lliurement els preus** dels serveis que ofereixen amb les úniques obligacions de **notificar-los** tant a l'administració turística competent com al client, juntament amb la identificació de l'establiment i les dates d'entrada i de sortida, amb caràcter previ a l'admissió. Aquests preus han de tenir la **màxima publicitat**. Les tarifes descriuen el preu dels serveis que ofereixen les cases rurals, en el qual s'inclou la roba de llit i les tovalloles, l'electricitat, la calefacció i altres serveis i instal·lacions comuns a l'establiment, com jardins, terrasses, salons, piscina, parcs infantils, etc. A més, les empreses explotadores poden oferir tots els serveis complementaris que considerin oportuns, sempre que en consti visiblement el preu i no s'incloguin en el de l'allotjament.

D'altra banda, el titular de l'allotjament pot exigir a qui faci una **reserva de plaça** un avançament del preu, que s'entén a compte de l'import resultant dels serveis prestats. La quantia del pagament anticipat depèn de cada comunitat en què s'ubiqui l'establiment i, en alguns casos, del període d'ocupació reservat. A més, les reglamentacions contenen el percentatge del pagament avançat a què té dret el titular en cas que es cancel·li la reserva. Un cop més, aquest percentatge varia segons l'antelació amb què es cancel·li la reserva per part del client.

Finalment, les cases rurals han d'expedir un **rebut acreditatiu** dels serveis pres-tats al client en què ha d'aparèixer, juntament amb el nom del client, la iden-tificació de l'allotjament, el nombre d'ocupants de la unitat d'allotjament, les dates d'entrada i sortida i els diversos serveis que s'hagin ofert, degudament desglossats per dies i conceptes.

Els clients tenen l'obligació d'abonar els preus dels serveis en l'establiment i en el moment en què se'ls presenti la factura corresponent per a ésser cobrada, un cop s'hagi deduït l'avançament, en aquest cas en concepte de reserva. També es poden satisfer en el temps i lloc convinguts.

7.4.5. Obligacions dels titulars

Els titulars dels allotjaments turístics estan obligats a complir els requisits an-teriors necessaris per a l'exercici de l'activitat d'allotjament en el medi rural i, en tots els casos, hauran de complir altres obligacions d'acord amb les diverses reglamentacions:

- **Incloure** en tota la publicitat el número de registre, la modalitat i la cate-goria atorgada per l'administració turística competent. A més, els establi-ments que ho permetin han de fer constar l'admissió de gossos o d'altres animals domèstics i les condicions. En cas de prohibir-se'n l'admissió, s'ha d'indicar en un lloc visible de l'establiment, excepte en relació amb el que estableix la normativa vigent sobre l'ús de gossos pigall per part de perso-nes amb discapacitat.
- **Exposar** en la unitat d'allotjament la informació que contingui la identi-ficació de l'establiment (nom, categoria, número registral i capacitat auto-ritzada).
- **Comunicar** als clients les característiques generals i específiques del servei.
- **Adoptar** les mesures necessàries per a garantir que els usuaris respectin la normativa mediambiental.
- **Advertir** als clients la celebració de qualsevol esdeveniment festiu que pu-gui alterar les condicions normals de la prestació del servei.
- **Notificar** a l'administració qualsevol modificació substancial que afecti l'allotjament o a la prestació dels serveis.
- **Oferir** servei com a mínim durant un període de temps establert a l'any (set o vuit mesos cada any).
- **Disposar** d'un centre de relació amb els usuaris turístics.

La comunitat de Canàries

La comunitat de Canàries per-met que els preus dels ser-veis complementaris es pu-guin facturar conjuntament o per separat respecte al preu de l'allotjament, que es pot re-flectir com a total sempre que en la factura consti el període d'estada o el nombre de nits, i el preu per nit.

7.4.6. Obligacions dels clients

Tots els usuaris de les cases rurals han de **complir** les obligacions pròpies de qualsevol usuari turístic i, especialment, **acatar** les prohibicions específiques dels usuaris dels apartaments turístics. L'incompliment d'alguna d'aquestes prohibicions faculta l'empresa per rescindir el contracte.

7.4.7. Singularitats de les cases rurals

A **Navarra** els titulars de les cases rurals poden regular l'admissió de convidats i considerar la nit que passin a la casa com a susceptible d'abonar.

En algunes comunitats, com l'esmentada anteriorment, s'exigeix que el titular de l'establiment rural estigui localitzable les vint-i-quatre hores del dia o que designi una persona que ho pugui estar, amb la finalitat de resoldre les qüestions que puguin sorgir als clients.

A **Múrcia**, la durada màxima de l'estada a les cases rurals és de tres mesos.

A les **Canàries** es fa la distinció, independentment de la categoria, d'"allotjament rural excel·lent".

7.5. Altres allotjaments rurals

Juntament amb l'allotjament anomenat *casa rural*, en destaquen d'altres que cada vegada tenen més importància en el medi rural. La tipologia i denominació és molt variada, segons les singularitats de cada comunitat, tot i que alguns responen a criteris comuns:

7.5.1. Hotels rurals

Aquesta figura està regulada en les comunitats d'Andalusia, **les Balears**, **les Canàries**, **Extremadura**, **Comunitat de Madrid** i **el País Basc**, tot i que també es preveu en la Llei de turisme d'**Aragó**, **Astúries** i de **Navarra**. Tenen la consideració d'hotels rurals els establiments que, de manera habitual i a canvi d'un preu, ofereixen allotjament amb o sense altres serveis complementaris, i que reuneixen determinades característiques, que poden variar d'una autonomia a l'altra. Entre aquestes característiques s'inclouen les següents:

- S'ubiquen en edificis que corresponen a l'arquitectura tradicional i típica de la zona.
- Es troben en llocs determinats: en el medi rural o en poblacions amb un nombre màxim d'habitants, o en terrenys no urbanitzables.
- No superen una alçada determinada.
- Tenen una capacitat d'allotjament concreta.
- Disposen d'un terreny o jardí annex.

Més obligacions

Una altra de les obligacions del client, de manera específica a la **comunitat de Navarra**, és la de **satisfer** una quantitat de diners en concepte de dipòsit per a garantir els danys i perjudicis que es puguin derivar de l'ús de l'establiment.

- S'han construït abans d'una data concreta.

Pel que fa al règim jurídic, hem de diferenciar les dues vies per les quals han optat las comunitats que incorporen aquest tipus d'establiments: d'una banda, **Andalusia i el País Basc**, que remet en, pel que fa a categoria, especialitats i configuració jurídica, a la normativa específica dels establiments hotelers; i, de l'altra, les **Canàries i Extremadura**, que els classifiquen en dues categories, identificables per una o dues palmeres, i en categoria única, respectivament, segons les prescripcions que contenen les seves normes. En particular, **Madrid** diferencia tres categories: superior, mitjana i bàsica, que s'identifiquen mitjançant fulles de roure. En tots els casos, els titulars dels establiments estan obligats a complir els requisits necessaris per a desenvolupar l'activitat d'allotjament turístic i, sobretot, les obligacions exigibles al titular de qualsevol altre establiment.

7.5.2. Apartaments turístics rurals

Les comunitats d'**Andalusia, Madrid i Extremadura** són les que incorporen aquesta figura de manera expressa en les diverses reglamentacions. D'una manera similar al cas anterior, la Llei de turisme d'**Astúries** també la inclou. Es poden definir com a apartaments turístics rurals les construccions que, de manera habitual i a canvi d'un preu, ofereixen allotjament turístic, i que estan condicionades per a preparar, conservar i consumir aliments en el seu interior. A més, el qualificatiu depèn, un cop més, de diverses circumstàncies, com ara:

- Es troben al medi rural.
- S'ubiquen en construccions d'arquitectura tradicional.
- No superen una determinada alçada.
- Tenen una capacitat d'allotjament determinada.

Tant la normativa d'**Andalusia** com la d'**Extremadura** remet a la normativa aplicable als apartaments per configurar el règim jurídic d'aquests allotjaments.

7.5.3. Establiments d'agroturisme

S'entén per agroturisme la prestació dels serveis d'allotjament amb o sense mantenció, i altres serveis complementaris de participació en tasques pròpies d'explotacions agràries, a canvi d'un preu, en establiments ubicats en el medi rural, amb les condicions que s'estableixen reglamentàriament.

Aquest tipus d'allotjament s'ha d'oferir en aquestes circumstàncies:

- Han d'estar ubicats en el medi rural.
- Han d'estar integrats en explotacions agràries (també ramaderes o forestals, en el cas de les **Balears**).
- Han de respondre a l'arquitectura tradicional.
- Han d'estar dotats d'unes instal·lacions i serveis mínims.
- A les **Balears** s'han d'haver construït abans del 1960.
- Al **País Basc** han de tenir una determinada capacitat d'allotjament: un mínim de quatre places i un màxim de dotze, sense comptar els llits suplementaris.

Unes quantes comunitats han regulat amb entitat pròpia l'establiment dedicat a l'agroturisme: Balears, Castella - la Manxa i País Basc. També Catalunya incorpora aquests allotjaments, que denomina *cases de pagès*. Algunes normatives disposen que els establiments rurals en què es dugui a terme l'allotjament en explotacions agràries es consideren establiments d'agroturisme, com ara el cas de Cantàbria i Galícia, respecte a les cases de conreu. Per la seva banda, Andalusia i el Principat d'Astúries consideren l'agroturisme com una especialització dels establiments d'allotjament en el medi rural.

El règim jurídic d'aquest tipus d'establiments es regeix normalment pel que s'estableix per a les cases rurals pel que fa a l'activitat d'allotjament; per tant, se'ls exigeix el compliment de tots els requisits necessaris per a desenvolupar aquesta activitat i, en tots els casos, els que exigeixen les diverses normatives.

7.5.4. Altres allotjaments rurals

Aquests establiments, en tots els casos, han de disposar de les instal·lacions i oferir uns serveis mínims que es detallen reglamentàriament.

a) Posades. Són els establiments ubicats en immobles amb valor arquitectònic tradicional, històric o cultural que ofereixen, a canvi d'un preu, com a mínim allotjament i esmorzar –a Castella i Lleó, manutenció–, amb o sense altres serveis complementaris. Aquests allotjaments s'han regulat específicament a **Cantàbria i Castella i Lleó**. Aquesta última autonomia assenyala com a requisit indispensable que estiguin ubicades en poblacions de menys de tres mil habitants, excepte quan siguin en sòl no urbanitzable o quan es donin altres circumstàncies que mereixin la denominació de *posada*, segons l'administració turística competent.

b) Casas de labranza. Són els allotjaments situats en el medi rural en els quals es duen a terme activitats agropequàries en què poden participar els hostes. Aquesta forma de turisme es coneix com a *agroturisme* i, per tant, les *casas de*

labranza es poden incloure en els establiments d'agroturisme. A **Galícia**, es requereix una extensió mínima del terreny afectat per l'explotació agrícola o ramadera, i on es desenvolupen les activitats agropecuàries, de cinc mil metres quadrats. Almenys el quaranta per cent d'aquesta superfície s'ha de situar en l'entorn immediat de l'habitatge. Així mateix, la normativa gallega exigeix que únicament es puguin explotar sota la modalitat d'allotjament compartit.

c) **Casas de aldea**. Són els habitatges situats en el medi rural que tenen les característiques pròpies de l'arquitectura tradicional i responen a la tipicitat de la zona. Ofereixen, a canvi d'un preu, el servei d'allotjament als clients amb o sense altres serveis complementaris.

- A **Astúries**, d'acord amb la normativa, es presenten sota dues modalitats: contractació individualitzada dins de l'habitatge familiar, amb la prestació de l'esmorzar, i contractació íntegra de l'immoble. A més, es classifiquen en tres categories, identificades per *trísqueles*.
- Per la seva part, a **Galícia**, les *casas de aldea*, responen a la tipicitat pròpia de les cases rústiques gallegues, s'han d'haver construït abans de 1940 perquè puguin ser considerades com a tals.

d) **Centres de turisme rural**. Estan regulats a **Castella i Lleó** i són els establiments ubicats en edificis d'arquitectura tradicional en què s'ofereix, a canvi d'un preu, els serveis d'allotjament, restauració i altres de lleure complementaris. En aquesta comunitat han de reunir aquests requisits:

- Estar ubicats en poblacions de menys de tres mil habitants, excepte quan se situen en sòls no urbanitzables, que es poden ubicar en municipis més grans, però en qualsevol cas amb menys de vint mil habitants.
- Instal·lar-se en un o diversos edificis dedicats a aquesta activitat.
- Oferir una capacitat d'allojament d'entre onze i seixanta places.
- Oferir activitats d'oci o disposar d'instal·lacions esportives i d'esbarjo.
- A més, és significativa l'obligació de subscriure una assegurança de responsabilitat civil que garanteixi una quantia mínima de 150.253,03 euros.

A **Andalusia** es regulen uns establiments similars anomenats *complexos turístics rurals* o *viles turístiques*, quan la titularitat pertany a la Junta d'Andalusia. A més, en la seva regulació s'exigeixen diversos requisits que, en certa mesura, es poden correspondre amb els que estableix la norma castellanolleonesa:

- Estar ubicats en un conjunt d'immobles amb una sola unitat d'explotació.
- Tenir una determinada capacitat d'allotjament –entre vint-i-una i dues-centes cinquanta places.

- Tenir cada immoble un màxim de vint places d'allotjament.
- No superar una determinada alçada –dues plantes, excepte l'edifici comú, que podrà ser de tres.
- Ha de tenir zones verdes comunes.

e) Habitatges turístics rurals

De la mateixa naturalesa són els allotjaments de Castella - la Manxa denominats *complexos de turisme rural*.

- A **Andalusia** s'anomenen *habitatges turístics d'allotjament rural* els de caràcter independent i utilització temporal que només ofereixin el servei d'allotjament. Entre els requisits hi ha el fet de no disposar de més de tres habitatges en el mateix edifici i no superar les vint places de capacitat d'allotjament, a més d'adequar-se a la tipologia arquitectònica de la zona. És destacable que per a dur a terme l'exercici de l'activitat turística en aquests establiments només cal la notificació –i no la inscripció registral– a l'administració turística competent.
- També trobem allotjaments similars a la comunitat de **Cantàbria**, on s'anomenen *habitatges rurals*, i considera que són els que reuneixen determinats requisits tècnics i s'ofereixen al públic en la seva totalitat o en la modalitat d'apartaments.
- D'altra banda, l'**Aragó** també regula habitatges de turisme rural, que classifica com a allotjament compartit o no compartit. Aquests últims poden ser pròpiament cases rurals o apartaments de turisme rural. Totes poden tenir les categories bàsica o superior. Això no obstant, sembla que l'única cosa en comú amb els habitatges turístics rurals és la denominació, perquè aquests allotjaments aragonesos responen amb caràcter general als allotjaments turístics rurals d'aquesta comunitat. El seu distintiu s'identifica per picaportes.

f) Càmping rural. Al **País Basc**, és la instal·lació en els annexos dels masos integrats en explotacions agrícoles i habitats regularment, de tendes, albergs mòbils, caravanes o altres elements similars transportables, sempre que no passin de cinc i que els ocupin un màxim de vint persones. A la **Comunitat de València** també es permet l'acampada en finca particular amb habitatge habitat com una de les modalitats d'allotjament turístic en el medi rural.

g) Palaus i casonas. A **Cantàbria** aquesta categoria s'atorga a les *casonas* o palaus càntabres que s'inclouen en inventaris oficials del patrimoni històric o, si no, que tenen justificació documental i gràfica, a més de dictamen de l'administració competent en matèria de patrimoni. La normativa càntabra

els considera com a establiments hotelers que han de complir, almenys, els requisits que es preveuen per als hotels de tres estrelles, i la seva decoració ha de ser conseqüent amb la construcció noble de l'immoble.

h) Els pazos, castells, monestirs, cases grans i cases rectorals. Aquests establiments gallecs estan situats en el medi rural i, per les seves característiques, l'administració turística competent els reconeix com a tals. A més, es poden classificar en les modalitats d'hostatgeria o residència.

i) Hostatgeria rural. A Múrcia, són establiments ubicats en edificacions amb valor arquitectònic tradicional, històric o cultural, cedits als usuaris en règim de lloguer per habitacions.

j) Aldeas de turisme rural. Aquesta modalitat de Galícia respon al conjunt de, com a mínim, tres cases situades en el mateix nucli rural, que són explotades de manera integrada i que pertanyen al mateix titular. Aquests habitatges, que han de guardar entre ells una distància màxima de cinc-cents metres i que han d'haver estat construïts abans de 1940, han d'oferir un mínim de tres activitats complementàries. A cada casa es pot autoritzar un màxim de set habitacions, i en el conjunt de les cases que integren l'aldea de turisme rural el nombre màxim d'habitacions és de cinquanta.

k) Albergs turístics. Juntament amb els establiments de turisme rural per excel·lència, els albergs turístics ofereixen allotjament, a canvi d'un preu, en habitacions de capacitat múltiple, amb o sense altres serveis complementaris, i amb la possibilitat que els hostes puguin practicar activitats esportives o de contacte amb la natura; se solen excloure els albergs juvenils. Aquesta definició es recull en les lleis de turisme de Múrcia i la Rioja. Per la seva banda, Astúries i Aragó incorporen els albergs turístics en les seves lleis de turisme com un allotjament no necessàriament rural, i distingeix –aquesta última comunitat– el refugi de muntanya com una especialitat. Tanmateix, Cantàbria, Castella - la Manxa, la Rioja i València consideren els albergs turístics com un grup d'allotjament de caràcter rural. Finalment, aquesta figura és prevista per altres comunitats, com ara Andalusia, que la consideren una especialització dels establiments d'allotjament en el medi rural. En aquesta mateixa línia, el País Basc o la normativa reglamentària de la Rioja regulen els albergs turístics en un capítol diferent del dels establiments de turisme rural o cases rurals.

l) Ventas de Castella - la Manxa. Ofereixen allotjament i manutenció i representen el nivell màxim de qualitat i excel·lència de l'allotjament turístic en el medi rural. Formen part d'una xarxa destinada a la promoció d'aquest tipus d'allotjaments.

m) **Allotjaments rurals singulars.** A Castella - la Manxa corresponen als establiments i que per l'excepcionalitat i les característiques especials no s'enquadren en cap tipus d'allotjament rural definit reglamentàriament. Són el cas de cases cova, molins d'aigua o cabanes rurals amb valor etnogràfic.

7.6. Algunes singularitats en la regulació dels allotjaments rurals

1) La majoria de **normatives autonòmiques** deixen la porta oberta a qualsevol altra tipologia d'allotjament que es reguli reglamentàriament.

2) A **Andalusia** es concreten fins dotze especialitats d'establiments d'allotjament en el medi rural, que inclouen allotjaments tan singulars com les cases coves, cabanes, *cortijos*, hisendes o refugis, i denomina *especials* els que, per les seves característiques, no es poden englobar en cap d'aquestes especialitats.

3) A **Catalunya i Galícia** es preveu la denegació d'obertura quan els establiments no es corresponguin amb les exigències de tranquil·litat o d'integració en el paisatge.

4) A **Astúries** es regula la utilització de la figura *casonas asturianas* com a marca de garantia a què pot optar qualsevol tipus d'establiment que tingui com a finalitat l'allotjament en el medi rural.

5) A **Galícia** els titulars dels allotjaments rurals que rebin subvencions públiques han de pertànyer a la Central d'Informació i Reserves.

6) Finalment, a **Cantàbria** es permeten, amb una mateixa autorització, diverses modalitats d'allotjament, sempre que sigui dins d'una mateixa explotació i direcció i en un sol immoble o propietat.

7.7. Annex

Annex I

Legislación sobre alojamientos rurales

1. Estatal

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

Real Decreto 2164/1984, de 31 de octubre, corrección de errores de 23 de enero de 1985, regula la acción común para el desarrollo integral de las zonas de montaña y otras equiparables: art. 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 art. 3, apar-

tado 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 art. 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 arts. 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 art. 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 art. 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 arts. 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 art. 3 y se añade el apartado 3 del art. 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", modifica el art. 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 arts. 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 arts. 31.1.c), 43 a 46, 89.1.a), disposición adicional novena y 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 art. 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 art. 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 arts. 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 art. 15 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo 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 del Decreto 84/1995, de 11 de mayo; y los arts. 30.b), 34, 35, 55.3, 82.m) y 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 arts. 8 y 18.3 y modifica los arts. 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 art. 39 y los arts. 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 arts. 23.1.a), 54, 67 a 69 de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura, modificado su art. 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 arts. 55.1.d) y 67 a 74 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Normas Reguladoras de 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 art. 25 y el art. 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. 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 art. 13 y el art. 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 art. 16 y el art. 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 arts. 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 art. 12 y el art. 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 art. 8 de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad de Valencia, modificada por las leyes 12/2009, 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.

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 art. 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. Allotjament en establiments turístics d'aprofitament per torn

8.1. Concepte

El nom genèric de *multipropietat* o *time-sharing* ('temps compartit') s'utilitza per a designar totes les fórmules mitjançant les quals una persona (propietari o promotor) transmet a una altra (titular del dret o usuari) el dret de gaudir d'un allotjament amb caràcter exclusiu durant un període determinat de cada any.

Els problemes derivats d'aquesta forma de cotitularitat van donar lloc a la Directiva 94/47/CE, de 26 d'octubre, del Consell sobre *time-sharing*, que posteriorment va ser incorporat a l'ordenament espanyol per la **Llei 42/1998, de 15 de desembre, sobre aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic i normes tributàries**.

Posteriorment la Directiva 94/47/CE va ser derogada per la Directiva 2008/122/CE, de 14 de gener de 2009, sobre protecció dels consumidors respecte a determinats aspectes dels contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i d'intercanvi. La finalitat d'aquesta directiva era harmonitzar determinats aspectes de la comercialització, venda i revenda dels productes de vacances de llarga durada i dels drets d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, i també l'intercanvi d'aquests últims, impeding que els estats membres mantinguin o introdueixin en el seu dret intern disposicions divergents de les que s'hi recullen.

Aquesta Directiva s'ha transposat mitjançant la Llei 4/2012, de 6 de juliol, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i d'intercanvi i normes tributàries.

Aquesta llei és un text unificat que incorpora les disposicions de la Llei 42/1998, quant a l'aprofitament per torn –amb diverses novetats i les necessàries adaptacions requerides per la Directiva 2008/122–, i a més a més afegeix altres tres figures contractuals. D'aquesta manera, recull quatre contractes: el d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, el d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, el de revenda i el d'intercanvi. Dedicarem una especial atenció al contracte d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic.

L'aprofitament per torn

Mitjançant l'aprofitament per torn de béns immobles no es reconeix al titular un veritable dret de propietat, per aquest motiu la Llei 4/2012 –com ja va fer la seva predecessora– ha prohibit expressament l'ús del terme *multipropietat* o qualsevol altre que contingui la paraula *propietat*.

Directiva 2008/122/CE

L'Estat espanyol haurà d'adaptar la seva legislació sobre temps compartit a les previsions de la Directiva 2008/122/CE, de 14 de gener, sobre protecció dels consumidors respecte a determinats aspectes dels contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i d'intercanvi.

El **contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic** es defineix com "el de durada superior a un any en virtut del qual un consumidor adquireix, a títol oneros, el dret a utilitzar un o diversos allotjaments per a pernoctar durant més d'un període d'ocupació" (article 2).

Per la seva banda, s'entén per **contracte de producte de vacances de llarga durada** el de durada superior a un any en virtut del qual un consumidor adquireix, a títol oneros, essencialment el dret a obtenir descomptes o altres avantatges respecte del seu allotjament de forma aïllada o en combinació amb viatges o altres serveis (art. 3).

En tercer lloc, el **contracte de revenda** es configura com aquell en virtut del qual un empresari, a títol oneros, assisteix un consumidor en la compra o venda de drets d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic.

Finalment, el **contracte d'intercanvi** és aquell en virtut del qual un consumidor s'afilia, a títol oneros, a un sistema d'intercanvi que li permet gaudir d'un allotjament o d'altres serveis a canvi de concedir a altres persones un gaudi temporal dels avantatges que suposen els drets derivats del seu contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic.

Doncs bé, centrant-nos en l'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic, en primer lloc hem de dir que és definit en l'article 23¹ de la nova Llei en termes molt similars a la Llei de 1998. Com va fer aquesta, ara se subratlla també la diferència entre l'aprofitament per torn i el dret de propietat, per això es manté la prohibició que es pugui denominar multipropietat o de qualsevol altra manera que contingui la paraula *propietat*.

En efecte, la propietat és un dret real (pel fet que recau sobre una cosa, res en llatí) que atorga al titular el dret de "gaudir-ne i disposar-ne" (article 348 del CC), mentre que l'aprofitament per torn **només permet al titular de gaudir d'un bé immoble i dels serveis complementaris corresponents**. A més, la propietat és un dret de durada il·limitada en el temps, mentre que l'aprofitament per torn té, com veurem més endavant, una durada taxada. D'això que hem dit en resulta, finalment, que el titular d'un dret d'aquest tipus –a diferència del propietari– no pot alienar l'immoble sobre el qual recau, sinó que **només pot transmetre el dret a gaudir-ne** en els períodes i les condicions que li corresponguin².

Per acabar, cal diferenciar clarament l'aprofitament per torn d'altres figures afins, com la **copropietat** i la **propietat horitzontal**. En el primer cas, el dret de propietat pertany a diversos titulars o "copropietaris" (la copropietat es recull en els art. 392 i següents del CC, en els quals s'ofereixen unes regles especials per a aquesta forma de propietat), mentre que **propietat horitzontal** és una institució jurídica que es refereix a un edifici compost per pisos o locals independents –objectes de propietat individual– i uns "elements comuns" (escales, ascensors, etc.) sobre els quals recau una mena de propietat col·lectiva.

Finalment, com a última nota que incideix en la diferència entre aquest dret i el de propietat, la llei preveu que la facultat de gaudi que aquest dret atorga no comprèn les alteracions de l'allotjament ni del seu mobiliari.

Observació

Noteu que la definició d'aquest contracte pot donar cobertura, no solament als contractes sobre béns immobles, sinó també als contractes relatius, per exemple, a un allotjament en vaixells o caravanes.

⁽¹⁾ En particular, aquest article defineix l'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic com el que atribueix al seu titular el dret a gaudir, amb caràcter exclusiu, durant un període específic de cada any, consecutiu o altern, d'un allotjament susceptible d'utilització independent perquè té sortida pròpia a la via pública o a un element comú d'un edifici en què estigui integrat i que estigui dotat, de manera permanent, amb el mobiliari adequat a l'efecte, així com el dret a la prestació dels serveis complementaris corresponents.

⁽²⁾ El que es transmet no és la propietat de la cosa, sinó el dret d'aprofitament que correspon a l'usuari.

Exemple de copropietat

Diversos germans reben en herència un apartament a la platja i decideixen conservar-lo sense vendre'l –amb la qual cosa tots es mantenen com a copropietaris– amb un acord sobre els períodes en què l'ocuparà cadascú.

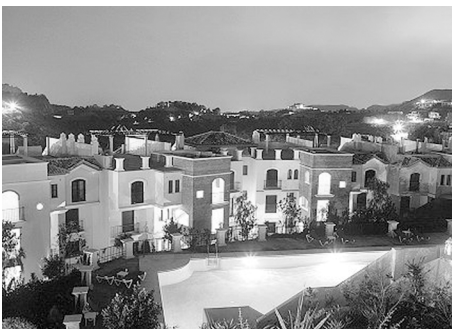
8.2. Grup normatiu

La normativa bàsica està integrada per l'esmentada **Llei 4/2012, de 6 de juliol**, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i d'intercanvi i normes tributàries, dictada per l'Estat en virtut de la competència exclusiva que li atribueixen els apartats 6, 8 i 14 de l'article 149.1 de la nostra CE sobre legislació civil i mercantil, si bé això s'ha d'entendre sens perjudici de la competència de les comunitats autònomes per a la conservació, la modificació i el desenvolupament dels seus drets civils especials i d'altres àmbits competencials autonòmics connexos. De fet, algunes comunitats autònomes (com les Canàries) disposen de reglaments específics sobre aquesta matèria.

Concretament aquestes disposicions específiques són el **Decret 272/1997, de 27 de novembre**, sobre regulació dels allotjaments en règim d'ús a temps compartit a les Canàries.

La resta de comunitats autònomes es limiten a esmentar l'aprofitament per torn en les lleis de turisme respectives, sense que fins ara s'hagin desenvolupat per via reglamentària.

La regulació bàsica està integrada per la **Llei 4/2012, de 6 de juliol**, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i d'intercanvi i normes tributàries, si bé algunes comunitats autònomes (com les Canàries i les Balears) disposen de reglaments específics sobre aquesta matèria. Les altres comunitats autònomes es limiten a esmentar aquesta forma d'allotjament en les lleis de turisme respectives, sense que –fins ara– s'hagin desenvolupat reglamentàriament en aquest punt.



Les urbanitzacions d'aprofitament per torn d'ús turístic són molt habituals a la Costa del Sol espanyola.

L'interès de l'usuari de fer una adquisició d'aquest tipus sol estar justificat per la **utilització de l'immoble per raons de vacances**, ja que, d'una banda, qui l'adquireix disposa d'un lloc estable i segur per a les vacances anuals i, de l'altra, no ha d'adquirir i pagar tota la propietat de l'immoble, fet que redueix considerablement la inversió i l'adapta a les seves possibilitats de gaudi reals.

En tota la llei hi ha latent la voluntat de protegir el consumidor de possibles abusos, per la qual cosa s'adopten una sèrie de "cauteles" a favor seu: desistiment unilateral i incondicionat de l'usuari, contingut mínim del contracte, inscripcions registrals, etc.

8.3. Elements

8.3.1. Elements personals

Són els següents:

- El **propietari de l'immoble o el promotor** del règim d'aprofitament per torn.
- L'**adquirent, consumidor, usuari o titular del dret d'aprofitament per torn** (que pot ser una persona física o jurídica).
- A més, la llei estableix l'obligatorietat d'uns **serveis complementaris** que s'han de proporcionar a l'usuari (per exemple, neteja dels habitatges, cura de jardins i altres zones comunes, etc.) que pot assumir el mateix propietari o **una empresa contractada** per ell.
- Juntament amb aquests, cal destacar la possibilitat d'intervenció d'una empresa d'intercanvi.

8.3.2. Elements reals

Són els següents:

- **L'immoble**, en el qual han de concórrer els requisits següents:
 - Ha d'estar **inscrit en el registre de la propietat**.
 - Ha de tenir **autorització** de la comunitat autònoma corresponent perquè s'hi puguin fer activitats turístiques.
 - Ha d'estar perfectament **identificat** (l'article 1.2 de la llei parla d'"edifici, conjunt immobiliari o sector diferenciat arquitectònicament"), per la qual cosa cal, en tots els casos, que diposi d'un mínim de deu allotjaments.
 - **Tots els allotjaments han d'estar sotmesos a aquest règim**, tot i que es permet que, en un mateix edifici, es compatibilitzin els drets d'aprofitament per torn i un altre tipus d'explotació turística, sempre

que l'aprofitament per torn recaigui sobre allotjaments concrets i per períodes de temps determinats.

- El segon element real és el **preu d'adquisició**, que ha de quedar especificat en el contracte i es pactarà lliurement entre les parts. A més del preu, l'usuari que adquireix ha de satisfer la **quota anual de manteniment**, que ha d'estar determinada prèviament en l'escriptura reguladora i aparèixer en el contracte. Aquesta quota s'ha d'actualitzar anualment segons l'índex de preus al consum (IPC) que publica l'Institut Nacional d'Estadística, si no és que les parts convenen una altra forma d'actualització en el contracte.
- Finalment, dins dels elements reals s'inclou el **termini de durada**, que ha d'oscil·lar entre un **mínim d'un i un màxim de cinquanta anys** (que es comptaran des de la data d'inscripció del règim en el registre de la propietat, i no des de la subscripció del contracte), o des de l'acabament de l'obra, quan el règim s'hagi establert sobre un immoble en construcció. Durant els anys de durada que s'hagin estipulat, **l'usuari tindrà dret a ocupar l'allotjament pel temps fixat en el contracte –que en cap cas no pot ser inferior a una setmana– fins que s'extingeixi el règim**. Cal assenyalar que la data d'extinció del règim ha de figurar en el contracte.

Quota

En exigir que la quota s'actualitzi d'acord amb criteris objectius, la llei pretén protegir l'usuari i evitar que l'empresari o l'empresa de serveis que es fa càrrec del manteniment la puguin apujar segons la seva voluntat.

Exemple de contracte

S'acorda que la durada del règim serà des de l'1 de gener de 2003 fins a l'1 de gener de 2007, i que el titular tindrà dret a ocupar l'allotjament els dies 1-15 d'agost de cada un d'aquests anys.

Un cop passi el termini, el titular no tindrà dret a cap tipus d'indemnització.

8.3.3. Elements formals

El contracte s'ha de fer per escrit en paper o un altre suport durador³.

L'article 30 de la llei en regula el **contingut mínim**. Entre els requisits que s'estableixen en aquest article es poden destacar els següents:

- Dades de l'escriptura reguladora del règim.
- Referència expressa a la naturalesa real o personal del dret transmès.
- Identificació del bé immoble mitjançant la seva referència cadastral, descripció precisa de l'edifici, de la seva situació i de l'allotjament sobre el qual recau el dret, amb referència a les seves dades registrals i al torn que és objecte del contracte, amb indicació dels dies i hores en què s'inicia i acaba.
- Expressió que l'obra està concloua o es troba en construcció.
- Preu d'adquisició.
- Serveis que s'han d'oferir.
- Data inicial i durada del contracte.

⁽³⁾Per suport durador s'entén qual·sevol que permeti emmagatzemar la informació de manera que es pugui consultar en el futur i reproduir sense alteracions.

- Durada del règim.
- Quota que l'usuari ha de pagar pels serveis oferts i expressar que s'ha d'actualitzar d'acord amb l'IPC:
 - Lloc i signatura del contracte.
 - Indicació de si hi ha o no la possibilitat de participar en serveis d'intercanvi de període d'aprofitament.

Si el contracte no inclogués alguna de les mencions exigides, s'atorga a qui adquireix el dret a **resoldre'l unilateralment** en el termini de tres mesos des que es faci.

Finalment, cal indicar **la possibilitat que el contracte s'inscriuï en el registre de la propietat**, cosa que s'estableix en garantia de l'usuari-titular del dret. En aquest cas, s'ha d'elevant a **escriptura pública** (art. 31).

Vegeu també

En el web es pot consultar un model de contracte (s'adjunta a l'annex I).

8.4. Contingut

8.4.1. Drets i obligacions del propietari o promotor

a) Drets

- En primer lloc, el propietari o promotor té dret a percebre el preu convingut.
- També té la facultat de resoldre el contracte en cas que l'usuari no pagui les quotes degudes –després d'haver-les-hi requerit– durant un any.

b) Obligacions

Hem de distingir els moments següents:

- **Abans de la constitució del règim** cal acreditar el compliment de certes obligacions l'incompliment de les quals n'impedirà la constitució, i que són: que ha contractat amb l'empresa de serveis (llevat que assumeixi la seva prestació personalment), que ha obtingut les llicències pertinents, que ha subscrit les assegurances previstes en la llei i, finalment, que ha acabat la construcció de l'immoble si s'escau. En el supòsit, permès pel legislador, que el règim es constitueixi sobre un immoble en construcció caldrà acreditar que s'han atorgat les garanties pertinents (normalment aval bancari) que li permetran respondre de possibles contingències davant l'adquirent.
- Pel que fa a les assegurances, el propietari ha de subscriure i mantenir una **pòlissa** que cobreixi els danys que es puguin causar a tercers –per part d'ell o de qualsevol dels dependents– des de l'inici de la promoció fins a la transmissió efectiva de la totalitat dels drets d'aprofitament per torns. A més, ha de subscriure i mantenir una **assegurança que cobreixi la res-**

ponsabilitat civil en què puguin incórrer els ocupants dels allotjaments com a conseqüència de fer-ne ús, a més d'una assegurança d'**incendis i altres danys** que puguin afectar l'edifici o les instal·lacions i equips.

- Una vegada constituït el règim, per a la qual cosa cal una escriptura pública que s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, i abans que es dugui a terme el contracte pel qual es transmet a l'adquirent un dret d'aprofitament per torns, el propietari o promotor està obligat a:
 - Facilitar al consumidor amb prou antelació a la prestació del seu consentiment, la informació precisa i suficient, de manera clara i comprensible mitjançant el formulari d'informació formalitzat a què fa referència l'annex I de la Llei, al qual ens remetem.
 - Així mateix, l'empresari ha d'informar el consumidor sobre com pot obtenir informació genèrica i gratuïta sobre les previsions que conté la Llei 4/2012 i facilitar-li el telèfon i l'adreça que els permeti contactar amb determinats organismes i professionals més propers (oficina de turisme, Institut Nacional del Consum, organismes de les comunitats autònomes competents en matèria de turisme, etc.), a fi d'assessorar-se sobre els drets que tenen com a potencials adquirients d'un dret d'aprofitament per torn.
 - Per acabar, l'empresari també ha d'informar el consumidor amb qui contracti dels codis de conducta que hagi subscrit per facilitar l'exercici dels seus drets.
- Un cop dut a terme el contracte de transmissió, el propietari o promotor està obligat al següent:
 - Posar a disposició del titular l'allotjament en les dates assenyalades.
 - Proporcionar els serveis complementaris als que estigui obligat, ja que és el responsable que se'n faci efectiva la prestació (ja siguin contractats amb una empresa o siguin assumits directament pel responsable); l'incompliment d'aquesta obligació genera l'obligació d'indemnitzar. Si l'incompliment és de l'empresa a la qual el propietari ha encarregat la prestació, el propietari ha de resoldre el contracte que ha dut a terme amb aquesta i exigir el rescabament de danys i perjudicis, però ha de continuar oferint els serveis convinguts amb l'usuari per si mateix o contractar per a això una altra empresa.

8.4.2. Drets i obligacions del titular del dret

L'usuari té els **drets** següents:

- Gaudir de l'allotjament amb el mobiliari corresponent i les zones o serveis comuns en els períodes establerts.
- Rebre els serveis complementaris.
- Excloure qualsevol altra persona del gaudi de la cosa en els períodes que li corresponguin a ell.
- Desistir del contracte, sense necessitat de cap justificació, dins dels catorze dies naturals a partir de la data de subscripció del contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant, o a partir de la data de recepció d'aquests contractes si aquesta és posterior. Durant aquest termini es prohibeix que el consumidor pagui qualsevol bestreta, la qual cosa inclou no només els pagaments al comerciant, sinó també a tercers.
- Finalment, com hem vist, pot transmetre el seu dret d'aprofitament per torn a un tercer, sense més limitacions que les establertes en les lleis i sense que la transmissió afecti les obligacions derivades del règim. Els adquirents queden subrogats en els drets que corresponguin al titular d'acord amb la llei i, especialment, els que li corresponen enfront del propietari de l'immoble.

En contrapartida, està obligat a satisfer:

- El preu concertat lliurement amb l'empresari.
- La quantitat que es fixi anualment pels serveis complementaris, que ha d'estar determinada prèviament en l'escriptura reguladora i figurar en el contracte.

Finalment, l'empresari i el consumidor poden sotmetre els seus conflictes a arbitratge de consum o a altres sistemes de resolució extrajudicial de conflictes que figurin en la llista que publica la Comissió Europea sobre sistemes alternatius de resolució de conflictes amb consumidors i que respectin els principis establerts per la normativa en matèria de consum.

8.5. Annexos

Annex 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.

- Período 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 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 indicados anteriormente?
- En caso negativo, especifíquese lo que está incluido y lo que debe pagarse a parte.
- ¿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, incluido 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 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 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 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 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 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 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 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; la forma en que 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 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:

Annex 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 regirá 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 regirá, 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

Annex 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 art. 49 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre de turismo de Cantabria.
- **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 den 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. Les ciutats de vacances

9.1. Situació actual i grup normatiu

Les ciutats de vacances són una modalitat d'allotjament turístic no hoteler que no ha tingut l'acollida que inicialment esperava l'administració turística espanyola. Les noves fórmules d'allotjament que cada dia es consoliden en el medi rural han anat desplaçant aquesta modalitat d'allotjament, pràcticament obsoleta.

Les ciutats de vacances es consideren una espècie intermèdia entre els hotels, els apartaments turístics, els campaments de turisme i altres establiments d'allotjament en el medi rural.

Tenen certes connotacions de caràcter social: s'hi combinen, d'una banda, el descans en contacte amb la natura i, de l'altra, la possibilitat de gaudir dels serveis propis dels establiments hotelers; A més, permeten de gaudir d'una oferta d'esports i diversions col·lectives prèviament programats.

En el nostre dret apareixen per primera vegada en l'art. 3 de l'Estatut ordenador de les empreses i activitats turístiques privades de 1965; la norma de creació i regulació de les ciutats de vacances és una norma preconstitucional, encara vigent en els nostres dies, concretament l'Ordre de **28 d'octubre de 1968**.

En l'àmbit autonòmic, aquesta figura no ha estat molt desenvolupada; aquest és el cas de Galícia, que denomina complexos turístics de vacances. Tan sols quatre comunitats autònomes, **Aragó, Astúries, Extremadura i Galícia**, l'han recollit en les lleis de turisme respectives, encara que únicament de forma enunciativa i de vegades amb terminologia diferent. En aquest sentit, la normativa estatal és aplicable en totes i cadascuna de les autonomies.

Finalment, el seu règim jurídic, previst en la normativa, també participa de les prescripcions que són aplicables a la resta d'establiments d'allotjament turístic, tot i que amb diverses particularitats.

9.2. Concepte

Les ciutats de vacances es poden definir com els establiments la situació, instal·lacions i serveis dels quals, d'acord amb el que se'n disposa en l'ordenació, permeten als clients, mitjançant fórmules determinades prèviament –fórmules que no es recullen en l'Ordre de 28 d'octubre de 1968–, el gaudi de les vacances en contacte directe amb la natura, i els facilita, per un preu fix, hostalatge en règim de pensió completa, juntament amb la possibilitat de practicar esports i participar en diversions col·lectives.

Per tant, aquesta fórmula peculiar d'allotjament turístic responia a la intenció del legislador –avui frustrada–, tal com s'assenyala en el preàmbul de l'Ordre de 28 d'octubre de 1968 (encara vigent): configurar aquesta figura com a solució ideal, cada dia més utilitzada, per al gaudi de les vacances de contingents nombrosos, en les quals, juntament amb l'exigència elemental de fer possible el descans en contacte directe amb la natura, es facilita per un preu global, juntament amb la tradicional oferta de l'hostalatge clàssic, la possibilitat de practicar esports i participar en diversions col·lectives; tot això mitjançant fórmules organitzades i assajades. D'aquesta manera, les ciutats de vacances esdevenen **autèntics poblats de vacances** ubicats en el medi natural i fora de l'aglomeració urbana.

Ciutats de vacances

En els nostres dies, la fórmula de ciutats de vacances està en fase de desaparició, com a conseqüència de l'auge emergent dels allotjaments en el medi rural.

9.3. Classificació i categories

Les ciutats de vacances es poden classificar en **assistencials o de caràcter públicsocial i privades**, segons si l'allotjament que s'hi facilita el procuren corporacions o organismes públics, sense finalitat de lucre i amb fins d'assistència social, o bé persones naturals o jurídiques i amb finalitat de lucre, dins del règim d'empreses de mercat lliure. Alhora, dins de les de caràcter privat podem establir una distinció segons si l'oferta d'allotjament que s'hi fa s'adreça al públic en general o, en canvi, a algun col·lectiu particular –per exemple, als socis d'un club o a una associació de caràcter social, religiós, professional, esportiu o de qualsevol altre caràcter–, i sempre que s'hagi obtingut autorització expressa de l'administració turística competent.

Igual que la resta d'allotjaments turístics, les ciutats de vacances es classifiquen, segons el nombre i la qualitat de les instal·lacions i dels serveis de què disposen, en les **categories de tres, dues i una estrella**. Aquestes categories es poden equiparar, respectivament, a les tres, dues i una estrella dels hostals en les comunitats autònomes on encara n'hi ha. L'equiparació que preveu la norma respon a un objectiu: la possible **aplicació** a les ciutats de vacances, en tot el que les pugui afectar, de les **disposicions vigents** sobre els establiments hotelers.

En totes les ciutats de vacances és obligatori exhibir, a l'entrada principal, la **placa-distintiu**. Consisteix en un rectangle de metall en el qual, sobre un fons blau turquesa, figuren, en blanc, les lletres CV, i les estrelles, platejades, que corresponguin a la categoria, i amb la forma i les dimensions que s'indiquen en l'annex de l'Ordre de 1968.

9.4. Requisits per a exercir-ne l'activitat

9.4.1. Autorització d'obertura: la denominada declaració responsable

De la mateixa manera que la majoria d'empreses dedicades a l'allotjament turístic, el titular de les ciutats de vacances té l'**obligació de sol·licitar autorització administrativa d'obertura** davant la Delegació Provincial de la corresponent Conselleria competent en matèria de turisme del lloc on s'ubicarà i juntament amb tots els documents exigits per la normativa.

Queden al marge de la norma les ciutats de vacances que siguin creades per corporacions o organismes públics amb fins d'assistència social i sense finalitat de lucre. En aquest cas se n'ha de **comunicar l'obertura** a l'administració turística competent amb un mínim de quinze dies d'antelació. Amb la comunicació s'ha d'adjuntar una breu memòria descriptiva de les característiques, la capacitat en places, la situació, la superfície total, les instal·lacions, els serveis i el règim de funcionament.

D'altra banda, el Consell de Ministres del dia 25 de gener de l'any 2013 va aprovar l'Avantprojecte de llei de garantia de la unitat de mercat amb la finalitat d'assegurar la lliure circulació de béns i serveis per tot el territori nacional, amb la qual cosa suprimeix tot un llarg períple administratiu, que al seu torn difereix d'una comunitat a una altra.

9.4.2. Altres autoritzacions

A més, recordem que el titular d'aquests establiments ha de sol·licitar i obtenir altres autoritzacions administratives que també s'**exigeixen legalment** per a dur a terme l'activitat: urbanístiques, ambientals, esportives, sanitàries, etc.

9.4.3. La inscripció en el registre

Per a poder exercir legalment l'activitat i, en algunes autonomies, per a poder sol·licitar ajudes públiques, les ciutats de vacances **han d'estar inscrites** en el registre d'empreses turístiques.

Llei òmnibus

Les diferents comunitats autònomes han incorporat el que preceptua la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, coneguda com a llei òmnibus, i que transposa la Directiva 2006/123/CE, relativa als serveis en el mercat interior. Això ha implicat la substitució del tradicional sistema d'autorització administrativa prèvia, per un sistema general de control *a posteriori*, que té com a element nou la presentació de la denominada declaració responsable.

Documents exigits per la normativa

Els plànols de caràcter general i específic per a les edificacions d'ús general i per als diferents tipus d'allotjament, la relació d'aquests últims, els certificats sanitaris, el projecte de Reglament de règim interior, i l'informe de l'ajuntament sobre la ciutat projectada.

9.4.4. Existència d'un director

És obligatori que hi hagi un director, en tots els casos, en les ciutats de vacances de tres estrelles, i en les de dues i una estrella, quan la capacitat superi les cent places i sempre que la normativa autonòmica no hagi alliberat d'aquesta exigència aquestes empreses.

9.4.5. Altres requisits exigibles

Juntament amb els requisits que s'han assenyalat, s'han de complir obligatòriament altres normes comunes als establiments turístics d'allotjament, als quals també s'apliquen:

a) Requisits mínims d'infraestructura.

b) Normativa de prevenció d'incendis.

c) Règim de preus, factures i reserves. En matèria de preus, tot i que són fixats lliurement per l'empresari i han de gaudir de la màxima publicitat, les ciutats de vacances presenten una peculiaritat: el preu per l'hostalatge diari comprèn l'allotjament, la pensió alimentària i l'ús i el gaudi pacífic de totes les instal·lacions i serveis de l'establiment, amb l'excepció d'alguns que poden ser objecte de suplement, com és l'ús de camps de golf, pistes de tennis o lloguer de cavalls, embarcacions i altres materials i equips esportius. D'altra banda, pel que fa a les reserves, hem de tenir en compte el que estableixen les diferents comunitats autònomes.

d) Tenir el llibre de registre i l'informe d'entrada de viatgers.

e) Tenir el llibre de fulls de queixes i reclamacions a disposició del client que el sol·liciti.

f) El compliment de les normes fiscals i laborals pertinents.

9.4.6. Requisits singulars

Entre altres, cal destacar el fet d'haver de tenir obligatòriament un **reglament de règim interior** encaminat a mantenir l'ordre i el bon règim de l'establiment, i la visita diària d'un **metge** en l'horari establert, els serveis del qual aniran a càrrec dels clients que el sol·licitin.

10. Allotjaments en règim de propietat horitzontal i altres figures afins

10.1. Introducció

El turisme, a escala mundial, ha experimentat un pronunciat creixement en els últims anys. Com a conseqüència de l'increment del turisme es desenvolupen, en particular a l'hemisferi nord, diferents formes de comercialització de projectes immobiliaris, especialment hotelers. Figures com els *condohotels*, *fractional ownerships*, *buy to use and let*, *branded residences*, *time sharing*, *destination clubs*, *private residence clubs*, etc. s'estan utilitzant com a formes noves de comercialització (i també de finançament), coneguts al nostre país com a allotjaments en règim de propietat horitzontal i altres figures anàlogues. Es tracta de nous models de gestió hotelera atenent a criteris immobiliaris.

Per comprendre millor l'abast d'aquestes figures, convé descriure breument el concepte d'algunes de les noves maneres de comercialitzar projectes turístics immobiliaris de caràcter hotelier, entre les quals les més usuals internacionalment són:

- **Time sharing:** és bàsicament el que coneixem com a temps compartit o aprofitament per torn. S'adquireix un dret a utilitzar un determinat resort turístic durant un període de temps (usualment unes quantes setmanes). El més normal és que aquest dret es pugui utilitzar en diferents *resorts* de la mateixa empresa. En general, aquesta modalitat no implica un servei ni luxós ni exclusiu.
- **Fractional ownership:** és un concepte similar al del temps compartit. No obstant això, de manera genèrica els *fractionals* són més exclusius, més luxosos, ofereixen més serveis, són més cars i els usuaris tenen més temps d'ús que en el típic *time sharing*.
- **Private residence clubs:** són l'expressió més exclusiva i luxosa dels *fractionals*. Es distingeixen per l'extraordinària arquitectura i disseny, pel màxim nivell de serveis i perquè estan situats sense excepció en destinacions turístiques d'elit.
- **Destination clubs:** a diferència dels anteriors, l'usuari es transforma, a canvi del pagament d'una inscripció, en membre d'un "club de vacances". Per mantenir la seva pertinença al club haurà d'abonar una determinada quota mensual. Al seu torn, l'ús dels serveis s'abona a banda.

- **Buy to use and let:** s'adquireix una habitació d'hotel amb la finalitat d'usar-lo durant un temps determinat a l'any, mentre que la resta del temps es lloga a canvi d'una renda. Bàsicament es diferencia del *condohotel* en el fet que en el *buy* hi ha un dret d'ús de l'habitació. En la resta de qüestions, s'apliquen els termes i condicions usals dels *condohotels*.
- **Condohotel:** s'adquireix una habitació d'hotel amb la finalitat de donar-ne l'operació corresponent a la cadena hotelera. Generalment les utilitats de l'explotació de l'habitació es divideixen per meitats entre el propietari i la cadena. En el *condohotel* "pur" no hi ha dret d'ús a favor del propietari de l'habitació.

Les primeres figures comercials descrites anteriorment (*time sharing*, *fractionals*, *private residence clubs* i *destination clubs*) podrien ser assimilables, des del punt de vista legal, al temps compartit.

No obstant això, cal aclarir que com que la imaginació –per definició– no té límits, el desenvolupador del projecte pot alterar cadascuna de les figures aquí descrites de les maneres més diverses per maximitzar els beneficis econòmics, fins i tot sota el paraigua del "nom" de la figura de què es tracti.

A més a més, cal esmentar que aquestes formes de comercialització de projectes immobiliaris de caràcter turístic hotelier estan arribant a poc a poc al nostre país. D'una anàlisi preliminar podem dir que darrerament la figura del *time sharing* o aprofitament per torn, juntament amb els *condohotels*, són les que sembla que van al capdavant d'aquest moviment.

En concret, les comunitats d'Andalusia i les Illes Balears han inclòs recentment en les seves lleis de turisme aquestes noves figures denominades allotjaments en règim de propietat horitzontal.

10.2. Regulació

En l'actualitat únicament dues comunitats autònomes han recollit en les seves lleis de turisme aquestes noves modalitats d'allotjament: ens referim a Andalusia i les Balears, les quals les regulen de manera semblant.

Estableixen que únicament es poden constituir en règim de propietat horitzontal o figures afins els establiments d'allotjament turístic amb categoria mínima de quatre estrelles per als establiments hotelers i de tres claus per als apartaments turístics que compleixin el principi d'unitat d'explotació.

A més a més, se'ls exigeix una sèrie de garanties per a protegir els usuaris dels serveis turístics:

- Deixar constància, mitjançant una nota marginal en el Registre de la Propietat, de l'afecció a l'ús turístic que recau sobre cada unitat d'allotjament i de la cessió de l'ús permanentment a l'empresa explotadora.
- Compromís dels propietaris de les unitats d'allotjament al fet que el conjunt de l'immoble sigui gestionat per una única empresa explotadora, mitjançant la subscripció del corresponent contracte, la vigència del qual no serà inferior a deu anys.
- D'altra banda, en cap cas, els propietaris o cessionaris de les unitats d'allotjament li poden donar un ús residencial, entès com l'ús dels propietaris superior a dos mesos a l'any.

També les promotores d'aquest tipus d'immobles han de facilitar a les persones adquirents d'unitats d'allotjament, amb caràcter previ a la venda, un document informatiu, amb el caràcter d'oferta vinculant, en el qual s'ha de consignar tota la informació de manera exhaustiva sobre l'afecció de l'immoble a l'ús turístic, així com els altres condicionants que hem assenyalat anteriorment.

10.3. El *condohotel*

En primer lloc és important assenyalar que la figura del *condohotel* constitueix una modalitat de negoci immobiliari en la qual, en un immoble sotmès al règim de propietat horitzontal, es poden adquirir unitats d'habitatge que disposen de la infraestructura, l'equipament i els serveis propis d'un allotjament turístic de la més alta categoria.

En aquest tipus d'operacions l'inversor adquireix la propietat de la unitat que en general és gestionada, juntament amb unes altres, per una cadena hotelera internacional o nacional. Els beneficis provinents de la gestió hotelera, que en alguns casos inclouen no només la renda provinent de les habitacions sinó també els espais comuns, són distribuïts entre els propietaris i l'empresa que es dedica a la gestió hotelera.

Aquesta figura s'empra en altres països des de fa diverses dècades com a forma de finançament d'establiments hotelers de luxe, i en l'actualitat comença a prendre força al nostre país.

Podem afirmar que no hi ha una modalitat única sota la qual es desenvolupen aquests negocis; per aquest motiu cal establir quines són les característiques que té d'acord amb les particularitats de cadascun dels contractes que vinculen els inversors i l'empresa encarregada de la gestió hotelera. Per exemple, es pot reservar per a l'inversor el dret a l'ús de l'habitació per un període de temps determinat o no; es pot fixar una renda anual mínima per a aquell o participar

del resultat en finalitzar l'exercici, aportant a les despeses que derivi la gestió de l'establiment; o bé, es poden distribuir els guanys entre els propietaris i l'empresa gestora, i aquesta última cobra un import per la gestió.

El *condohotel* pot ser un *buy to use and let* (és a dir, el titular pot fer ús de l'habitació adquirida) o bé un *condohotel* "típic", que generalment no permet al titular utilitzar l'habitació.

D'altra banda, hi ha una diferència jurídica clara amb la modalitat de temps compartit clàssica (desenvolupat mitjançant *time sharing*, *fractionals*, *private residence clubs* o *destination clubs*), ja que mentre que en aquests últims l'usuari és típicament titular d'un dret d'ús, en el *condohotel* parlem d'un "propietari" amb un dret real de propietat sobre l'habitació adquirida.

Usualment els *condohotels* consisteixen en només un percentatge (moltes vegades entre un terç i la meitat) del projecte hotelier total. Així, conviuen habitacions d'hotel amb habitacions de *condohotel*. De fet, l'hoste de l'hotel no s'assabentarà de si està allotjat en una habitació d'un tipus o d'un altre.

Des del punt de vista legal, una de les formes més pràctiques d'organitzar el sistema és com a propietat horitzontal, en la qual determinades unitats funcionals pertanyen a l'hotel i unes altres als propietaris dels *condohotels*.

El propietari del *condohotel* té determinades obligacions, entre les quals hi ha complir els requeriments de la cadena hotelera, per exemple, pel que fa al moblament i decoració, i fer-se càrrec dels costos i despeses que aquests requeriments impliquin.

Per finalitzar, és oportú comentar que una figura amb trets similars a la dels *condohotels* que utilitzen els desenvolupadors per a millorar el nivell de vendes dels seus projectes immobiliaris (i que també s'està analitzant per a ser implementada al nostre país) és la dels *branded residences*, en els quals el titular adquireix un pis amb serveis d'hoteleria cinc estrelles i accés a les instal·lacions d'un hotel d'aquestes característiques. Però la diferència bàsica amb el *condohotel* i el *buy to use and let* és que el titular no adquireix la unitat per lliurar-la a l'operació d'una cadena hotelera sinó per utilitzar-la ell mateix o donar-la en lloguer.

Des del punt de vista jurídic, aquestes formes de comercialització posen a prova la creativitat del dret, ja que l'ordenament jurídic ha de trobar l'equilibri just entre la seguretat jurídica tant del desenvolupador del projecte immobiliari com de l'usuari.

Des del punt de vista de l'activitat turística el *condohotel* no difereix en res dels hotels d'alta gamma, ja que disposen d'una administració comuna, inclouen els serveis de recepció, neteja i tenen espais destinats a restaurants, salons d'ús comú, club de salut, *spa*, etc.

No obstant això, la complexitat del negoci exigeix que hàgim de distingir diferents tipus de relacions entre els participants. Així, podem resumir les relacions jurídiques que es produeixen en aquestes modalitats d'allotjament en les següents:

a) Entre l'inversor (qui compra les unitats d'habitatge) i qui desenvolupa el negoci (qui ven les unitats) s'han de regir per les normes previstes en matèria de drets reals i de contractes del Codi civil i si escau per la Llei de defensa dels consumidors;

b) Entre l'empresa hotelera (que té a càrrec seu la gestió de l'establiment com a allotjament turístic i aporta el seu coneixement en aquesta gestió i una marca reconeguda) i l'inversor (ara esdevingut propietari) les relacions estan marcades, en principi, per les pautes fixades per les parts en el contracte pel qual s'atorga la gestió de cada unitat i en el qual es defineixen les pautes de gestió de l'establiment hotelier;

c) la relació entre el gestor hotelier (com a prestador de serveis turístics) i l'Estat (regulador de les activitats turístiques) està determinada en la normativa autonòmica de prestadors de serveis d'allotjaments turístics (lleis de turisme i reglaments).

En aquest punt és important assenyalar quines han estat les pautes fixades en la relació que uneix el propietari amb qui desenvolupa el negoci, i el gestor hotelier, el qual té a càrrec seu la gestió de l'establiment, que en tot cas ha de ser amb caràcter general un prestador de serveis turístics d'allotjament. Amb la qual cosa, té –entre d'altres– les mateixes obligacions que la resta de les empreses d'allotjament turístic, això és: d'inscripció en el registre de turisme autonòmic, de compliment de les condicions mínimes d'infraestructura, equipament, seguretat, existència d'un director, etc.

10.4. Els *hostels*

Els *hostels* tenen l'origen en els *bed and breakfast* i la finalitat d'utilitzar llits llitera en habitacions de capacitat múltiple juntament amb, si així ho vol l'empresari, habitacions individuals i dobles. En l'actualitat, tan sols les comunitats de Catalunya, Madrid i País Basc i la Ciutat Autònoma de Ceuta han legislat de forma reglamentària aquesta nova modalitat d'allotjament turístic, encara que la seva terminologia es confongui amb els habitatges d'ús turístic, hostatgeries i albergs turístics.

10.5. Annexos

Annex 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 art. 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 art. 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 art. 87 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Normas Regulatoras de Turismo de Galicia (denominadas complejos turísticos vacacionales).

Annex II

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

1. Estatal

- Código civil.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de la 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 arts. 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 arts. 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).

Annex 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 DT 5.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.

Resum

Hem vist que les empreses que poden albergar activitats turístiques són, bàsicament, els allotjaments hotelers i el que s'anomenen *extrahotelers* (apartaments, campaments, allotjaments de turisme rural, habitatges de vacances, ciutats de vacances, habitatges d'aprofitament per torn, allotjaments en règim de propietat horitzontal i figures afins).

En el mòdul que ens ocupa hem tractat un per un cada tipus d'allotjament, i n'hem especificat les característiques pròpies.

L'establiment hotelier, és a dir, l'**hotel**, no representa solament una classificació acadèmica pròpia, sinó l'allotjament per excel·lència. Està regulat, com hem assenyalat en el mòdul 1, pels diferents reglaments autonòmics i per les lleis de turisme autonòmiques. La classificació per categories que els ordena varia segons la comunitat autònoma i el barem al qual n'hagin sotmès la classificació. Aquesta classificació no és rígida, per la qual cosa un mateix hotel pot variar de categoria durant la seva vida, i qualsevol canvi s'ha de notificar a l'administració turística autonòmica. La categoria s'ha de mostrar mitjançant una placa normalitzada, igual que en la resta d'allotjaments turístics que estiguin classificats en categories. Cal recordar que els hotels es poden beneficiar d'una **dispensa** que els eximeix de complir una condició, segons les característiques, per formar part d'una determinada categoria. Hem de fer una atenció especial als requisits per a l'exercici de l'activitat (l'autorització prèvia d'obertura i funcionament, substituïdes per la denominada declaració responsable, altres llicències administratives per a la construcció, habilitació, etc.) i a la inscripció corresponent, prèvia i obligatòria, en el registre autonòmic d'empreses i activitats turístiques.

A més, hem tractat de diversos requisits mínims que ha de reunir qualsevol hotel, a banda de complir la normativa, com la presència d'un director, d'un llibre de registre dels clients allotjats, d'un llibre de fulls de queixes i reclamacions, o la fixació convenient dels preus, seguint uns paràmetres preestablerts. També hem constatat que hi ha obligacions tant per part de l'hotel (facilitar els serveis amb la màxima qualitat, facturar-los segons el preu establert, etc.) com del client.

Pel que fa a l'altre gran grup d'allotjaments extrahotelers, hem vist que engloba tots els que poden dur a terme activitats turístiques i que no són un hotel. Com a característica comuna a tots, incloent-hi els hotels, veiem que el tractament es diferencia d'una comunitat autònoma a l'altra, segons el tractament

jurídic corresponent. La majoria d'establiments tenen les mateixes obligacions de constitució i de funcionament que les que hem vist per als establiments hotelers.

En referència als **apartaments turístics**, destaquem la presència del document de cessió, entre els requisits de constitució, si l'empresa explotadora no és la titular dels allotjaments. També és important destacar com a requisit singular d'aquesta modalitat de turisme, la presència d'una fiança o garantia amb la qual l'empresa explotadora ha de respondre de la prestació de serveis correcta. Com a característiques particulars, hem distingit l'obligació de disposar d'una cuina adequada i la demarcació de la capacitat real. Finalment, hem vist unes notes generals sobre models de contractes útils en aquest tipus d'allotjament.

Pel que fa als **habitatges turístics de vacances** (edificacions aïllades que s'ofereixen, a canvi d'un preu, en explotació turística o per motius de vacances), insistim que, excepte al País Basc, no són classificables. El titular ha de ser empresari, sobretot a les Illes Balears, on és obligatori. També en aquesta comunitat hi ha un atorgament de fiança per a garantir els serveis corresponents (i al País Basc), contractació d'assegurança de robatori i tenir un domicili a efectes de notificacions i reclamacions.

En matèria de **campaments de turisme** es complementen les disposicions estatals i les autonòmiques, ja que aquest tipus de modalitat s'ha d'oferir de manera que no afecti l'entorn natural ni l'ús correcte del sòl (competència de l'Estat). La definició base del campament turístic emana del Reial decret 2545/1985, de 27 d'agost, amb les variacions oportunes que cada comunitat hi hagi pogut introduir. Un requisit propi dels campaments és l'adequació obligatòria per a obrir-los al Pla Sectorial.

Els **allotjaments rurals**, entesos com l'aprofitament d'allotjament turístic que es fa en el medi rural excepte en pisos, són regulats per la legislació comunitària mitjançant els programes LEADER (I, II i PLUS) i l'INTERREG, la legislació estatal i l'autonòmica. També en aquesta figura té una gran importància la dispensa. La classificació varia segons la comunitat autònoma, i la de *casa rural* és la més estesa. Com a requisit singular, cal destacar l'obligació exigida per algunes comunitats autònomes, d'establir una assegurança de responsabilitat civil i el deure d'expedir un rebut acreditatiu als usuaris. Com hem assenyalat en estudiar el mòdul, aquesta categoria se subclassifica, segons la comunitat, en altres tipus d'allotjaments rurals, com els hotels rurals, els apartaments turístics rurals, els establiments d'agroturisme, etc.

El fenomen de l'**aprofitament per torn** el recull la Llei 4/2012, de 6 de juliol, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i d'intercanvi i normes tributàries, que incorpora a l'ordenament espanyol la Directiva 2008/122/CE, de 14 de gener.

Aquesta llei incorpora les disposicions de la Llei 42/1998, quant a l'aprofitament per torn –amb diverses novetats i les adaptacions necessàries que requereix la Directiva 122/2008–, i a més afegeix tres figures contractuals més. D'aquesta manera, preveu quatre contractes: el d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, el d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, el de revenda i el d'intercanvi. De tots aquests contractes, dedicarem una atenció especial al contracte d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic.

Com ja va fer la seva antecessora, la Llei 4/2012 exclou el dret de propietat de manera que l'usuari no és propietari, sinó que només té el dret a gaudir de l'habitatge. A més dels requisits formals, com a característica especial s'ha de destacar una quota anual de manteniment que ha de satisfer l'usuari adquirent i la durada màxima de la prestació. El propietari ha de contractar i mantenir una pòlissa d'assegurança que cobreixi els danys que es puguin causar a tercers.

Les **ciutats de vacances** són un tipus d'allotjament turístic a mig camí entre hotels, apartaments, campaments i allotjaments al medi rural. Aquesta figura és especial pel fet que no ha estat desplegada reglamentàriament per les comunitats autònomes; per tant, l'Ordre estatal de 28 d'octubre de 1968 continua essent la seva normativa principal. Es classifiquen en assistencials o de caràcter publicosocial i privades i poden ser de tres, dues i una estrella. En tot cas l'existència de director és obligatòria i, entre els requisits mínims que han de complir, podem destacar l'exigència d'un reglament de règim interior i la visita diària d'un metge, a més de la resta de requisits que igualment són exigibles per a la resta d'allotjaments turístics.

Finalment, hem inclòs una nova modalitat d'allotjament turístic denominada allotjament en règim de propietat horitzontal i figures afins, o també establiments d'allotjaments turístics amb coparticipació o compartits, la qual en l'actualitat únicament Andalusia i les Balears han inclòs en les seves lleis de turisme. Es tracta, *grosso modo*, que el titular de l'immoble pugui usar per a ell mateix o/i cedir-ne l'ús a l'empresa turística gestora de l'immoble perquè aquesta hi doni un aprofitament turístic d'allotjament. Ens referim, entre d'altres, a la figura dels *condohotels*. També la figura dels hotels està emergent al nostre país. Consisteix en l'allotjament en llits, lliteres, en habitacions de capacitat múltiple juntament amb, si es vol, habitacions individuals i dobles. Fins al moment tan sols les comunitats autònomes de Catalunya, Madrid i País Basc i la Ciutat Autònoma de Ceuta han regulat aquesta nova modalitat d'allotjament turístic.

Exercicis d'autoavaluació

1. Les classes d'empreses turístiques són..

- a) les d'allotjament, les d'intermediació i les de restauració.
- b) les d'allotjament, les d'intermediació, les de restauració, les d'informació i totes les que l'administració turística declari com a tals.
- c) les que s'enumeren en la lletra a i les que ofereixin activitats turístiques complementàries.

2. Les empreses turístiques es regulen expressament per...

- a) la legislació mercantil.
- b) la normativa de la Unió Europea i les lleis de turisme autonòmiques.
- c) les lleis de turisme i les disposicions reglamentàries específiques que hagin dictat les comunitats autònomes i, amb caràcter supletori, per les normes turístiques estatals vigents.

3. En els allotjaments turístics el més característic és...

- a) el servei d'allotjament turístic.
- b) la professionalitat.
- c) l'estada per motius de vacances.

4. La classificació en categories dels allotjaments turístics...

- a) s'estableix pel volum de negoci i pels serveis complementaris que ofereixin.
- b) es fa dependent de les instal·lacions i els requisits tècnics que reuneixin i els serveis que ofereixin.
- c) depèn del projecte presentat a l'administració turística autonòmica i de l'acord a què aquesta entitat arribi amb l'empresari.

5. Els preus dels allotjaments turístics...

- a) són designats i segellats per l'administració turística.
- b) són designats lliurement per l'empresari, notificats a l'administració i se'ls ha de donar la màxima publicitat.
- c) són revisats periòdicament per l'administració turística i se'ls ha de donar la màxima publicitat.

6. Són allotjaments extrahotelers...

- a) els no hotelers.
- b) els que s'inclouen en l'Estatut ordenador de 1965.
- c) els que s'enumeren en les lleis de turisme autonòmiques i tots els que s'estableixin reglamentàriament com a tals.

7. La classificació dels establiments hotelers...

- a) depèn de cada normativa autonòmica.
- b) és la mateixa per a tot el territori nacional.
- c) és la que estableix l'Associació d'Establiments Hotelers.

8. La dispensa...

- a) és una figura que només s'aplica als establiments hotelers.
- b) és una figura que eximeix l'establiment turístic del compliment d'algun requisit que s'exigeix legalment.
- c) permet de revisar d'ofici o a instància de part la categoria que s'atorga a un establiment turístic.

9. Els apartaments turístics es poden oferir per a ésser ocupats...

- a) en diverses modalitats.
- b) sense necessitat d'habitualitat.
- c) sense necessitat de director.

10. Sigui quina sigui la categoria dels apartaments turístics,...

- a) la capacitat s'estableix pel nombre de llits que hi hagi als dormitoris.
- b) han de disposar d'una cuina on es conservin, manipulin i consumeixin tot tipus d'aliments.

c) estan exempts de complir el requisit de proporcionar l'informe d'entrada als viatgers.

11. Els habitatges turístics de vacances...

- a) són unitats d'allotjament aïllades que s'ofereixen en explotació turística.
- b) són una modalitat d'allotjament que s'ofereix aliena als apartaments turístics.
- c) són una modalitat d'allotjament en extinció.

12. Els habitatges turístics de vacances...

- a) no s'inscriuen en el registre de turisme.
- b) no es classifiquen en categories.
- c) no estan obligats a complir la normativa en matèria de preus.

13. La regulació dels campaments de turisme...

- a) està continguda exclusivament en dues disposicions reglamentàries de caràcter estatal.
- b) té per objectiu la protecció de l'entorn natural, dels usuaris i la prevenció de possibles usos fraudulents del sòl.
- c) no sol fer referència a les instal·lacions mínimes que han de tenir aquests establiments.

14. Un aspecte característic dels campaments de turisme és...

- a) la previsió relativa a la prohibició d'establir-los en zones determinades.
- b) la possibilitat de convertir-se en una segona residència.
- c) oferir serveis complementaris als usuaris.

15. En els allotjaments rurals, el concepte més estès i regulat és...

- a) el d'agroturisme.
- b) el d'hotels i apartaments rurals.
- c) el de casa rural.

16. Les cases rurals...

- a) no cal inscriure-les en el registre de turisme.
- b) no cal que mostrin cap placa identificativa.
- c) no és preceptiu que compleixin alguns dels requisits tècnics que s'exigeixen a altres allotjaments turístics.

17. Els allotjaments turístics sotmesos a l'aprofitament per torn...

- a) són una forma de copropietat.
- b) es transmet el dret a gaudir d'un allotjament amb caràcter exclusiu durant un període determinat de cada any.
- c) les dues afirmacions anteriors són correctes.

18. Els allotjaments turístics sotmesos a l'aprofitament per torn...

- a) han d'estar inscrits en el registre de la propietat.
- b) el termini de durada per a exercir aquest dret és tota la vida.
- c) no estan sotmesos a disciplina turística.

19. Les ciutats de vacances...

- a) són una modalitat d'allotjament turístic en expansió.
- b) en tot el que les pugui afectar, s'han d'aplicar les disposicions vigents sobre establiments hotelers.
- c) esdevenen autèntics poblats de vacances ubicats en el medi natural i fora de l'aglomeració urbana.

20. Les ciutats de vacances...

- a) no cal que tinguin autorització administrativa quan les creen corporacions o organismes públics amb fins d'assistència social i sense finalitat de lucre.
- b) només poden ser assistencials o de caràcter publicosocial.
- c) també es coneixen com a *complexos turístics de vacances*.

21. Pel que fa als allotjaments en règim de propietat horitzontal i/o figures afins...

- a) es regulen en una norma europea.
- b) són una modalitat d'allotjament en règim d'aprofitament per torn.

c) una de les modalitats és el *condohotel*.

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

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).

Bibliografia

Benavides Velasco, P. (2003). "Notas para una reforma de la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico". En: Aureoles Martín, A. *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 turnos". *Revista Andaluza de Derecho del Turismo* (núm. 3).

Fernández Ramos, S. (2008). "El turismo en el medio rural". A: Diversos autores. *Estudios sobre el Derecho Andaluz del Turismo*. Sevilla: Consejería de Comercio, Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.

Gamero Casado, E. (2008). "Los establecimientos de alojamiento turístico". A: Diversos autores. *Estudios sobre el Derecho Andaluz del Turismo*. Sevilla: Consejería de Comercio, Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.

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* (núm. 35).

Pérez Guerra, R.; Ceballos Martín, M. M. (2008). "Paradores de Turismo de España: un modelo de alojamiento de la Administración Pública". A: Diversos 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: Civitas.

