

**IP 9/14**

**Informe Previo sobre el *Proyecto de Decreto por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León***

Fecha de aprobación:  
*Pleno 9 de octubre de 2014*



## **Informe Previo sobre el Proyecto de Decreto por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.**

Con fecha 18 de septiembre de 2014 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Castilla y León solicitud de Informe Previo sobre el *Proyecto de Decreto por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.*

A la solicitud realizada por la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León se acompaña el Proyecto de Decreto sobre el que se solicita Informe y la documentación que ha servido para su elaboración.

No alegándose la concurrencia de circunstancias de urgencia, procede la tramitación ordinaria prevista en el artículo 35 del Decreto 2/1992, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES de Castilla y León.

La elaboración del Informe Previo fue encomendada a la Comisión de Trabajo de Economía, que lo analizó en su sesión del día 1 de octubre de 2014, siendo posteriormente remitido a la Comisión Permanente que lo analizó en su reunión del día 8 de octubre de 2014, y al Pleno que lo aprobó en sesión de 9 de octubre de 2014.



## **I.- Antecedentes**

### **a) Europeos:**

- Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior, cuya finalidad es suprimir los obstáculos a la libertad de establecimiento y de prestación de servicios, en virtud de lo que contemplan los artículos 43 y 49 del Tratado CE, respectivamente.

### **b) Estatales:**

- La Constitución Española, en su artículo 148.1.18<sup>a</sup> atribuye a las Comunidades Autónomas “la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial”. Asimismo se refieren a distintos aspectos de la materia turística los artículos 46, 51 y 139 de la Carta Magna.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En su artículo 5, esta Ley excluye expresamente de su ámbito de aplicación “la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada por canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.”

- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejecución. Esta Ley incorpora al ordenamiento español la Directiva de servicios.
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, que deroga diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio.
- Real Decreto 2877/1982, de 25 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales y Orden de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, “bungalows” y otros



alojamientos similares de carácter turístico. Ambas normas fueron derogadas por el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero antes mencionado.

- Plan Nacional e Integral de Turismo 2012-2015.

### **c) de Castilla y León:**

- El Estatuto de Autonomía de Castilla y León, artículo 70.1.26ª, reconoce como competencia exclusiva “la promoción del turismo y su ordenación en el ámbito de la Comunidad”.
- Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, que en sus artículos 36 y 37 regula los apartamentos turísticos como una modalidad de los establecimientos de alojamiento turístico.
- Ley 2/2010, de 11 de marzo, de Derechos de los Ciudadanos en sus relaciones con la Administración de la Comunidad de Castilla y León y de Gestión Pública.
- Ley 5/2013, de 19 de junio, de Estímulo a la Creación de Empresas en Castilla y León.
- Decreto 9/2014, de 6 de marzo, por el que se regula el Registro de Turismo de Castilla y León y el Censo de promoción de la actividad turística de Castilla y León
- Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León
- El Plan Estratégico de Turismo de Castilla y León 2014-2018, aprobado por Acuerdo 71/2014, de 25 de septiembre, de la Junta de Castilla y León. Las actuaciones contenidas en este Plan estarán orientadas a potenciar la competitividad del tejido empresarial turístico, a avanzar en la profesionalización y en la gestión de los recursos, a fortalecer la presencia de la Comunidad en los mercados turísticos nacionales e internacionales y a rentabilizar las infraestructuras turísticas.
- Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León, que modifica un gran número de normas autonómicas, entre ellas el artículo 14 de la Ley 10/1997, de Turismo de Castilla y León, suprimiendo el requisito de autorización para las empresas turísticas.



## **d) Otras Comunidades Autónomas**

### **Aragón**

- Decreto 167/2013, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los apartamentos turísticos en Aragón.

### **Baleares**

- Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable, y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística.

### **Cantabria**

- Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica 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.

### **Cataluña**

- Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.

### **Extremadura**

- 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.

### **Galicia**

- Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticos en la Comunidad Autónoma de Galicia.

### **Madrid**

- Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

### **Murcia**



- Decreto 37/2011, de 8 de abril, por el que se modifican diversos decretos en materia de turismo para su adaptación a la ley 11/1997, de 12 de diciembre, de turismo de la Región de Murcia tras su modificación por la ley 12/2009, de 11 de diciembre, por la que se modifican 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.

### **País Vasco**

- Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos.

### **La Rioja**

- 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.

### **e) Otros (Informes Previos del CES de Castilla y León)**

- Informe Previo 12/07 sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la ordenación de las empresas de turismo activo de la Comunidad de Castilla y León.
- Informe Previo 1/09 sobre el Plan Estratégico de Turismo de Castilla y León 2009/2013.
- Informe Previo 12/10-U sobre el Anteproyecto de Ley de Turismo de Castilla y León.

Informe Previo IP15/13 sobre el Proyecto de Decreto por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León

Informe Previo IP18/13 sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula el Registro de Turismo de Castilla y León y el Censo de Promoción de la Actividad Turística de Castilla y León

- Informe de Opinión 3/97 sobre el Anteproyecto de Ley de Turismo de Castilla y León.

### **f) Tramitación**



El proyecto de Decreto ha sido sometido al conocimiento de la Comisión Delegada de Asuntos Económicos, así como del Consejo Autonómico de Turismo y de las distintas Consejerías de la Junta de Castilla y León.

El proyecto de Decreto se publicó en la página de Gobierno abierto del 23 de enero al 8 de febrero de 2014, sin que se presentaran alegaciones al mismo.

## II.- Estructura del Anteproyecto

El Proyecto de Decreto presentado a informe cuenta con una Exposición de Motivos, cuarenta y dos *artículos* distribuidos en cinco *Capítulos*, una *Disposición Adicional*, dos *Disposiciones Transitorias*, y dos *Disposiciones Finales*., Además cuenta con un *Anexo* que regula los distintivos identificativos de los apartamentos turísticos.

En la **Exposición de Motivos** se presenta el marco normativo, así como los motivos que justifican la aprobación de esta norma.

En cuanto a la parte dispositiva, el **Capítulo I**, *Disposiciones Generales*, cuenta con ocho artículos en los que se regulan el objeto del decreto y su ámbito de aplicación respectivamente.

El **Capítulo II**, *Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos*, consta de siete artículos en los que se fijan los requisitos que deben reunir las edificaciones y emplazamientos, los dormitorios, los cuartos de baño, los salones y comedores, la cocina, los servicios comunes y los servicios complementarios.

En el **Capítulo III**, *Categorización*, contiene tres artículos en los que se establece el sistema de categorización, con cuatro categorías (lujo, primera, segunda y tercera) y se señalan los requisitos que deben cumplir las instalaciones, equipamientos y servicios para cada una de ellas.

En el **Capítulo IV**, *Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos*, que consta de cinco artículos, se regula la



dispensa de requisitos, la declaración responsable de inicio de la actividad, la actuación administrativa de comprobación, así como la modificación, cese o cambio de titularidad de la actividad turística.

El **Capítulo V**, *Régimen de funcionamiento de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos*, con diecinueve artículos, se divide en dos secciones referidas, la primera a la prestación de servicios, y la segunda, a las normas de funcionamiento.

La **Disposición Adicional**, *Cumplimiento de otras normativas*, se refiere al cumplimiento de otras normativas sectoriales.

Las **Disposiciones Transitorias**, *Adaptación de los apartamentos turísticos existentes con categoría registrada de conformidad con el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de los apartamentos turísticos y normativa anterior*, y *Apartamentos inscritos en el Registro de Turismo de la Comunidad de Castilla y León desde el 5 de febrero de 2010 hasta la entrada en vigor del presente decreto*.

Por último, las dos **Disposiciones Finales** contemplan la habilitación de desarrollo y la entrada en vigor del decreto, respectivamente.

En cuanto al **Anexo** que completa esta norma, en el mismo se regulan los distintivos identificativos de los apartamentos turísticos.

### **III.- Observaciones Generales**

**Primera.-** La Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León regula en sus artículos 36 y 37 los apartamentos turísticos como una modalidad de los establecimientos de alojamiento turístico, contemplando los distintos tipos que los integran: bloques o conjunto de pisos, casas, bungalós, chalés y similares. Además, establece cuatro categorías, que se identifican con llaves, al ser éste el sistema de mayor implantación en España.





El proyecto de Decreto que se informa responde a la necesidad de ordenar y regular los establecimientos de alojamientos en la modalidad de apartamentos turísticos con el fin de garantizar la calidad de sus instalaciones y de los servicios prestados y evitar el intrusismo profesional y la competencia desleal, colaborando en ello la inspección turística.

**Segunda.-** Hasta el momento actual, no existía una normativa específica de desarrollo reglamentario de la ordenación de los apartamentos turísticos, siendo de aplicación la normativa estatal hasta su derogación.

Hay que tener en cuenta que el artículo 5 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, excluye expresamente de su ámbito de aplicación “la cesión temporal del uso de las totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada por canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

En base a todo lo anterior, y por el carácter creciente de esta actividad, que hace preciso promover la calidad y la excelencia del turismo como estrategia de futuro, tal y como propugna la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, y se recoge en el Eje de economía turística y competitividad del vigente Plan Estratégico del Turismo de Castilla y León, se ha elaborado este proyecto de Decreto.

**Tercera.-** En el Capítulo I del proyecto de Decreto se establece que “el carácter temporal del hospedaje y la habitualidad en la práctica de este tipo de alojamiento son requisitos que lo distinguen del arrendamiento de viviendas”. A continuación define la temporalidad como “el hospedaje por un plazo inferior a dos meses a un mismo turista”, con lo que se pretende evitar prácticas abusivas o intrusistas en el modelo de explotación de los apartamentos turísticos.

La norma que se informa trata de evitar prácticas abusivas o intrusistas con exigentes requisitos: identifica a las empresas de alojamiento en esta modalidad por las características de la habitualidad y la profesionalidad, establece categorías de apartamentos en función de las instalaciones, equipamientos y servicios, de forma que se refuerce la calidad y la competitividad de los alojamientos turísticos.



El proyecto de Decreto regula también las relaciones entre las empresas turísticas en este segmento y los usuarios, estableciendo un régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento y un régimen de funcionamiento, fijando unas obligaciones para las empresas prestadoras del servicio y unas prohibiciones para los turistas usuarios.

**Cuarta.-** En este Decreto se materializa la simplificación de los procedimientos administrativos en el ámbito turístico mediante el establecimiento de la declaración responsable presentada con anterioridad al inicio de la actividad turística como requisito único para el acceso y su ejercicio, sin estar condicionada a una autorización administrativa expresa, lo que contribuye a propiciar procesos de gestión más ágiles y racionales.

**Quinta.-** El CES en su Informe previo IP 12/10-U sobre el Anteproyecto de Ley de Turismo de Castilla y León consideraba que se mejoraba, respecto a la Ley anterior, el concepto de apartamento turístico, recogiendo las diferentes modalidades que abarca, y la necesidad de cederse el uso de los inmuebles con mobiliario y equipamiento, de modo que permita su inmediata ocupación.

En consonancia con lo anterior, se valora positivamente la elaboración de este Decreto que desarrolla las previsiones recogidas en la Ley de Turismo.

El proyecto de Decreto es una regulación que complementa la Ley 14/2010 de Turismo de Castilla y León, para garantizar la aplicación de la misma y por ello, la potestad reglamentaria del mismo ha de ejercerse conforme a la ley que la habilita. Así, el proyecto se remite en muchos de sus artículos a la ley citada: artículo 1 (objeto); artículo 2.2b); artículos 3.1 y 3.2 (concepto); artículo 4.g) (definiciones); artículo 5.1 (categorías), artículo 21.2 (declaración responsable); artículo 22 (actuación administrativa de comprobación), artículo 23.1 (modificaciones, cambio de titularidad y cese de la actividad) y artículo 42.2 (publicidad) conforme a las reglas de una mejor técnica normativa.

#### **IV.- Observaciones Particulares**

**Primera.-** El Capítulo I (*artículos 1 a 8*) se dedica a las disposiciones generales.



En el *artículo 2* se utilizan tres referencias para la delimitación del ámbito de aplicación de la norma: los establecimientos (apartamentos turísticos), las empresas de alojamiento y los turistas.

El CES observa que, así como en el caso de los establecimientos el criterio de su ubicación en la Comunidad no deja lugar a dudas, en el supuesto de las empresas turísticas y sus titulares, debería concretarse añadiendo que dichas empresas deben ofertar sus servicios de alojamiento en apartamentos turísticos que estén ubicados en la Comunidad de Castilla y León.

La referencia a los turistas es suficiente como prestatarios del servicio.

Hasta la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el alojamiento en vivienda de particulares, por cortas unidades de tiempo (días, semanas) y, normalmente, en período de vacaciones, se había configurado como un arrendamiento de temporada, sujeto a la citada ley. Su realización no implicaba que el arrendador llevara a cabo necesariamente una actividad económica, pero, para cuando así era, algunas legislaciones turísticas autonómicas consideraban esa actividad como “vivienda turística vacacional”.

Por ello tiene particular importancia la exclusión del ámbito de aplicación del supuesto recogido en el *artículo 2.2 d)*, de la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada, pues es este caso el que venía creando dudas sobre su consideración como apartamento turístico. El Proyecto en dicho *artículo 2.2 d)* deja claro que esos casos han de regularse por la Ley de Arrendamientos Urbanos, tras su modificación por Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, al excluirlos de la aplicación de la norma que se informa. Para ello resulta preciso que se den las tres circunstancias recogidas en el proyecto de Decreto: que la vivienda esté amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato; que se comercialice o promocióne en canales de oferta turística, y que se realice con finalidad lucrativa.

**Segunda.-** El *artículo 3* el Proyecto se remite al artículo 36.1 de la Ley de Turismo de Castilla y León en cuanto al concepto de apartamentos turísticos, y en este artículo se identifican estos apartamentos como “los constituidos por bloques o conjuntos de pisos, casas, bungalós, chalés o similares..., en determinadas condiciones de publicidad, oferta y uso”.



Aunque la enumeración que utiliza el artículo 36 de la ley no es cerrada, pues al añadir “similares” deja abierto el concepto, la forma en la que el proyecto de Decreto lo desarrolla, ampliándolo a “establecimientos de alojamiento similares a los referidos en el apartado primero, en cuanto al tipo de edificación, características, objeto y fines turísticos...”, realmente no desarrolla ni concreta la previsión recogida en la Ley de Turismo, y puede resultar innecesaria.

**Tercera.-** En el *artículo 4* se observa una discontinuidad en la enumeración de las definiciones, al pasar de la letra g) a la letra j), error que debe ser subsanado.

En la letra j) Servicio de alojamiento en la modalidad de apartamento turístico, se establece el carácter temporal de dicho servicio mediante una limitación, fijando un plazo inferior a dos meses, que a juicio de este Consejo podría resultar excesivo, teniendo en cuenta que si el objetivo es diferenciarlo de las viviendas turísticas vacacionales, debe tenerse en cuenta que en los casos en que existe una definición de las mismas (en algunas Comunidades Autónomas), no se establece un plazo mínimo para la prestación del servicio de alojamiento.

**Cuarta.-** Con el *artículo 5* se trata de dar cumplimiento a la previsión de desarrollo contemplada en los artículos 37, 39 y 41.2 de la Ley de Turismo, que dicen “en los términos establecidos reglamentariamente, y en función de las instalaciones, equipamiento y servicios ofertados, entre otros aspectos ...”, y establece cuatro categorías para los apartamentos turísticos; lujo, primera, segunda y tercera.

Se trata de una categorización administrativa de utilidad para identificar estos establecimientos de cara a los usuarios, para preservar la calidad de los mismos y ordenar las relaciones de competitividad en igualdad de condiciones.

En este proyecto de Decreto se establece el sistema de categorización específica de estos establecimientos en función de las instalaciones, equipamientos y servicios ofertados en cinco categorías dentro de cada tipo de establecimiento de alojamiento, que estarán representadas por el distintivo de llaves. Este aspecto parece adecuado al CES, pues se garantiza una identificación análoga respecto al resto de establecimientos de alojamiento del mismo tipo en el resto de España.



**Quinta.-** Este Consejo es consciente de que la norma que se informa regula un modelo de alojamiento en que los servicios ofrecidos tienen una mínima repercusión en el empleo. No obstante, y en aras a la profesionalización del sector a la que se hace referencia en otros apartados de este Informe, el CES considera que sería conveniente la introducción de servicios profesionalizados cuando este tipo de alojamientos tenga un número de plazas y categoría determinados.

**Sexta.-** En el Capítulo IV (*artículos 19 a 23*) se regula el Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos. Se trata, al igual que se ha hecho en la reciente regulación de los alojamientos de turismo rural, de conseguir una simplificación de los procedimientos administrativos a través de la declaración responsable presentada con anterioridad al inicio de la actividad turística como requisito único para el acceso y su ejercicio, sin estar condicionada a una autorización administrativa expresa.

Se entiende por autorización aquel acto administrativo que, de forma previa al acceso a una actividad de servicios o su ejercicio por parte del particular, comprueba la conformidad de la misma a derecho y al interés público, y constituye su soporte legitimador.

Este Consejo, como ya viene siendo habitual en sus informes, valora favorablemente la figura de la declaración responsable por cuanto facilita la agilización y simplificación de la tramitación administrativa, siempre que se garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos para el desarrollo de la actividad y se facilite a la autoridad competente la información necesaria para el control de la misma.

**Séptima.-** Con respecto a la dispensa de requisitos (*artículo 19*), el Consejo considera que sería conveniente incorporar al procedimiento de dispensa la obligación de que el Consejo Autonómico de Turismo sea informado por la Dirección General competente en la materia, tanto de las solicitudes de dispensa como de sus correspondientes resoluciones.

**Octava.-** Otra novedad, prevista en el *artículo 21* del Proyecto, es la incorporación de la posibilidad de presentación a través de medios electrónicos de la declaración responsable y de la solicitud de dispensa de requisitos. El CES valora positivamente la



utilización de medios electrónicos en las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Comunidad de Castilla y León, como instrumento que permite agilizar los trámites, disminuir costes y aumentar la calidad y eficacia en dichas relaciones, garantizando al mismo tiempo la seguridad jurídica.

**Novena.-** El *artículo 29* regula la cancelación de las reservas y en su apartado 3 prevé la devolución íntegra al cliente del anticipo entregado al efectuar la reserva en los supuestos en que por causa de fuerza mayor u otra causa no imputable al turista. El Consejo valora favorablemente esta previsión, pues responde a una de las propuestas que incluyó en su informe previo IP 15/13, sobre el Proyecto de Decreto por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León, pero entiende también que se debería mejorar la redacción de este artículo, de forma que expresamente quedara reflejado que este supuesto (devolución íntegra del anticipo) se podría dar únicamente cuando sea el titular del establecimiento el que no pueda prestar el servicio de alojamiento al usuario y no cuando sea el turista quien desista de recibirlo.

**Décima.-** En el *artículo 31* se establecen el comienzo y la terminación del servicio de alojamiento, que quedan fijados en las 14 horas y en las 12 horas, respectivamente. En el apartado 2 se establece la obligación de abonar el precio de un día adicional para el turista que no abandone la unidad de alojamiento a la hora señalada al entender que prolonga su estancia un día más. A continuación se condiciona esa ampliación a la disponibilidad de plazas de alojamiento de iguales o similares características a las que se ocupaban. A este respecto, el Consejo considera que debería aclararse este último aspecto, pues con la redacción actual no precisa con exactitud qué ocurriría en el supuesto de no disponer de las plazas iguales o similares, si el turista debería o no abandonar el apartamento y/o abonar o no el precio de un día adicional.

**Undécima.-** En los *artículos 33 y 34* se hace referencia a obligaciones de las empresas y a prohibiciones para los turistas, aspectos que el CES considera más propios de una normativa de régimen interior, por lo que entiende que no resulta necesario incluirlos en el proyecto de Decreto que se informa, dado que tampoco se aprecia una relación directa entre los incumplimientos previstos en ambos artículos y el régimen de



infracciones y sanciones de la *Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León*.

En caso de mantenerse estos artículos, el Consejo entiende que se debería hacer una referencia a que los incumplimientos podrán ser considerados como infracciones de la normativa turística y, como tales serán tramitados por la Administración Autonómica.

Más en concreto, con respecto al *artículo 34* Prohibiciones a los turistas, se observa que en la letra c) se hace una referencia a "...fines distintos de los propiamente turísticos para los que fue contratado". Entiende este Consejo que no resulta necesario incidir en que los fines sean "propiamente turísticos", siendo suficiente hacer mención a los "fines para los que fue contratado".

En este mismo *artículo 34*, en la letra e) se prohíbe "realizar cualquier actividad que atente contra las normas usuales de convivencia o el régimen normal de funcionamiento del apartamento turístico". En opinión del CES, podría incluirse alguna referencia a que los turistas, al finalizar su estancia, deben dejar el apartamento en las mismas condiciones en las que lo recibieron, como garantía al arrendador.

**Duodécima.-** Dado que las obligaciones de facturación vienen reguladas en el *Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre*, dictado al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de Hacienda general, el Consejo entiende que no resulta necesario regular la facturación en este proyecto de Decreto, y que el documento al que se refiere el *artículo 39*, debería tener carácter adicional e informativo, con independencia de la obligatoriedad de su emisión.

**Decimotercera.-** En el *artículo 40*, Pago, se establece en qué momento se deberá abonar el precio correspondiente a los servicios contratados. El CES considera que podría mejorarse la redacción del apartado 1 de dicho artículo si se fijara en primer lugar el pago "en el lugar y tiempo convenido..." y en segundo lugar "...en su caso, en el momento de la presentación de la factura".

Por otra parte, en la reciente *Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la*



*intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude*, se establece una limitación, de carácter general, a los pagos en efectivo correspondientes a operaciones a partir de 2.500 euros, que también resulta de aplicación al pago de los servicios regulados en este proyecto de Decreto.

**Decimocuarta.-** En la *Disposición Transitoria Segunda* se prevé un régimen transitorio para que los apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de la Comunidad de Castilla y León desde el 5 de febrero de 2010 hasta la entrada en vigor del decreto que se informa puedan adaptarse a la nueva normativa.

Al no fijarse en la redacción de esta disposición ningún plazo para llevar a cabo dicha adaptación, cabe entender que se trata del mismo plazo fijado para la entrada en vigor del Decreto, esto es, un mes, y a este respecto el CES considera que este tiempo pudiera resultar demasiado corto, teniendo en cuenta que la adaptación puede requerir reformas de cierta entidad que requieran un plazo superior.

## **V.- Conclusiones y Recomendaciones**

**Primera.-** El proyecto de Decreto establece por primera vez a nivel autonómico una regulación específica sobre los apartamentos turísticos, que merece una valoración positiva por parte de este Consejo por cuanto supone una mejora de la situación anterior que trata de promover la calidad en el sector turístico regional.

**Segunda.-** El CES reitera la advertencia incorporada en la Recomendación segunda de su *Informe Previo sobre el Anteproyecto de la Ley de Turismo de Castilla y León* (IP 12/10-U), en el sentido de que la abundante y reiterada remisión a reglamentaciones posteriores de materias que aparecen en el articulado del Anteproyecto de Ley, podría dificultar la aplicación de la misma. En el mismo sentido, en la Observación Particular Decimoséptima del mismo Informe pedía establecer un plazo para la realización del desarrollo reglamentario previsto.

**Tercera.-** El CES apoya cualquier actuación tendente a la persecución de la actividad turística clandestina, no profesional, porque el ejercicio de actividades o la prestación de servicios en el sector turístico, sin previa habilitación profesional para ello,





supone una merma de garantías a los usuarios y un perjuicio para los auténticos profesionales del turismo.

Con la reciente reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (aprobada en mayo de 2013) ha desaparecido la posibilidad de que los particulares acudan al “contrato de temporada” para formalizar el alquiler de esas viviendas de uso turístico vacacional, quedando en manos de cada Comunidad Autónoma la decisión de regularlas a través de normativa sectorial. Se ha creado por tanto un cierto vacío legal al haber sido eliminada la vivienda de uso turístico de la nueva Ley del Alquiler, al mismo tiempo que muchas Comunidades Autónomas no han aprobado aún su normativa específica para estos casos.

El Consejo valora favorablemente la elaboración de este proyecto de Decreto por cuanto mejora la normativa aplicable a los apartamentos turísticos, pero también entiende necesario abordar a la mayor brevedad la regulación de las denominadas “viviendas de uso turístico” (viviendas particulares destinadas a uso turístico a las que resulta aplicable el “contrato de temporada” cuando no exista un régimen específico en la Comunidad Autónoma) como nueva modalidad de alojamiento, que en la norma informada han quedado expresamente excluidas del ámbito de aplicación, y que en algunas Comunidades Autónomas se ha regulado al mismo tiempo que los apartamentos turísticos.

Por todo lo anterior, se hace precisa su regulación con el fin de establecer unos mínimos requisitos tendentes a proteger los legítimos derechos de los usuarios y consumidores turísticos, además de acabar con situaciones de intrusismo y competencia desleal y, poner freno a una oferta que podría estar ejerciendo una actividad opaca a las obligaciones fiscales que son exigibles al resto de los establecimientos turísticos.

**Cuarta.-** Este Consejo considera que con respecto a la dispensa de requisitos, y tal y como se recoge en la Observación Particular Sexta de este Informe, el Consejo Autonómico de Turismo debe ser informado por la Dirección General competente en la materia, tanto de las solicitudes de dispensa como de sus correspondientes resoluciones.

**Quinta.-** El CES considera que en la actividad de prestación de servicios de alojamiento turístico en la modalidad de apartamentos turísticos existen riesgos para la salud y la seguridad física de los usuarios, así como riesgos financieros para los



destinatarios de estos servicios, y por ello, sería conveniente que las empresas que prestan dichos servicios contaran con un seguro de responsabilidad civil que garantice los posibles riesgos de su actividad, que cubra las indemnizaciones a los usuarios de los apartamentos por los daños materiales o personales que pudieran sufrir durante su estancia.

**Sexta.-** El Consejo considera necesario tener en cuenta en la regulación de los apartamentos turísticos las necesidades especiales de las personas con discapacidad, y en este sentido, recomienda que se contemple la posibilidad de contar con habitaciones adaptadas para ellas, basándose en que el artículo 2.b) de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras, incluye dentro del ámbito de aplicación de esta ley “la construcción de nueva planta, redistribución de espacios o cambio de uso de edificios, establecimientos e instalaciones que se destinen a fines que impliquen concurrencia de público” entre los que se encuentran los establecimientos turísticos y hoteleros.

El Secretario

Fdo. Mariano Veganzones Díez

Vº Bº  
El Presidente

Fdo. Germán Barrios García