

IP 10/16



Consejo
Económico y Social
de Castilla y León

Informe Previo sobre el Proyecto de
Decreto por el que se regula los
establecimientos de alojamiento en la
modalidad de Vivienda de uso turístico en
la Comunidad de Castilla y León

Fecha de aprobación:
27 de octubre de 2016



Informe Previo sobre el Proyecto de Decreto por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de Vivienda de uso Turístico en la Comunidad de Castilla y León

Con fecha *4 de octubre de 2016* ha tenido 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 Vivienda de uso Turístico 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 así como la documentación utilizada para su elaboración.

No alegándose la concurrencia de circunstancias de urgencia por la Consejería proponente, se procede a la tramitación ordinaria prevista en el artículo 36 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Económico y Social de Castilla y León, aprobado por Resolución de 20 de febrero de 2014 de la Mesa de las Cortes 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 20 de octubre de 2016, siendo posteriormente remitido a la Comisión Permanente, que lo aprobó en su reunión de 27 de octubre de 2016, acordándose su tramitación por el procedimiento abreviado

I.- Antecedentes

a) Comunitarios europeos:

- Directiva 2006/123/ CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

b) Estatales:

- Constitución Española de 27 de diciembre de 1978, artículo 148. 1. 18º, por el que *“Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: (...) Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial”*.



- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en modificación efectuada por Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que introduce una nueva letra e) dentro del artículo 5 de la Ley 29/1994 para excluir del ámbito de aplicación de la normativa de arrendamientos urbanos *“La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”*.
- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Real Decreto 2367/1984, de 11 de abril, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad de Castilla y León en materia de turismo.
- Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio.
- Plan Nacional e Integral de Turismo (PNIT) 2012-2015.

<http://bit.ly/1G2fx8I>

c) de Castilla y León:

- Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, particularmente su artículo 70.1.26º, que establece la competencia exclusiva de nuestra Comunidad en materia de *“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, particularmente su artículo 30 (“Tipos de establecimiento de alojamiento turístico”) letra c), por el que *“La actividad de alojamiento turístico se podrá ejercer en los siguientes establecimientos: (...) Cualquier otro establecimiento de alojamiento turístico que se determine reglamentariamente”*, en base al que se dicta el Proyecto de Decreto que informamos.
- 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.



- 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 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 65/2015, de 8 octubre, por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León.
- 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 (BOCyL de 29 de septiembre de 2014).

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.

<http://bit.ly/1UCXY1w>

- Orden CYT (Consejería de Cultura y Turismo)/159/2016, de 18 de febrero, por la que se aprueba el Plan de Inspección Turística para 2016-2017 (BOCyL de 11 de marzo de 2016).

<http://bit.ly/2e8CoIr>

- Convenio de colaboración entre el Ministerio de Industria, Energía y Turismo (Secretaría de Estado de Turismo) y la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Castilla y León en materia de calidad turística (publicado en BOE de 15 de octubre de 2016).

<http://bit.ly/2eIGk4u>

d) de otras Comunidades Autónomas:

Podemos destacar la siguiente normativa de otras Comunidades Autónomas de contenido análogo al que es objeto de Informe:

- *Aragón*: Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.



- *País Vasco*: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo. En concreto, Título V, Capítulo III, Sección 8 (“Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico”, artículos 53 y 54).
- *Asturias*: Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.
- *Cataluña*: Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico y Resolución EMO/2449/2013, de 18 de noviembre, por la que se aprueba el modelo que establece los criterios para el otorgamiento de categoría a las viviendas de uso turístico.
- *Comunidad de 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.
- *Galicia*: Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia, particularmente artículo 65 bis “Viviendas de uso turístico”, introducido por Ley 12/2014, 22 diciembre, de medidas fiscales y administrativas.
Además, en desarrollo de este artículo 65 bis, se encuentra pendiente de aprobación el “Proyecto de Decreto por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia”
<http://bit.ly/2eIJkxz>
- *Andalucía*: Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.
- *Canarias*: Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- *Cantabria*: Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 5 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- *Comunidad Valenciana*: Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute (modificado por Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana).



- *Baleares*: Decreto 20/2015, de 17 de abril, por el que se regulan los principios generales y directrices de coordinación en materia turística, regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, particularmente lo relativo a la Estancia turística en viviendas (ETV).

e) Otros:

- Informe Previo 12/2010 del CES de Castilla y León sobre el Anteproyecto de Ley de Turismo de Castilla y León, aprobado en Comisión Permanente de 22 de abril de 2010 (posterior Ley 14/2010, de Turismo de Castilla y León).

<http://bit.ly/2eTX1Jn>

- Informe Previo 15/2013 del CES de Castilla y León sobre el Proyecto de Decreto por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León, aprobado en sesión plenaria de 20 de septiembre de 2013 (posterior Decreto 75/2013, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León).

<http://bit.ly/2ejj3EL>

- Informe Previo 18/2013 del CES de Castilla y León 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, aprobado en sesión plenaria de 2 de diciembre de 2013 (posterior Decreto 9/2014, 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).

<http://bit.ly/2ejjLh6>

- Informe Previo 9/2014 del CES de Castilla y León 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, aprobado en sesión plenaria de 9 de octubre de 2014 (posterior Decreto 17/2015, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León).

<http://bit.ly/2e8ygrL>



- Informe Previo 4/2015 del CES de Castilla y León sobre el Proyecto de Decreto por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León, aprobado en Comisión Permanente de 9 de marzo de 2015 (posterior Decreto 65/2015, por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León).

<http://bit.ly/2drUQHM>

- “Impacto de los enfoques reguladores de la economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico: Barcelona, Berlín, Ámsterdam y París”, Aalborg University, Dinamarca, Impulse Paper nº 9 Comisión Europea.

<http://bit.ly/2eah2gd>

f) Trámite de Audiencia:

El Proyecto de Decreto se sometió a la Comisión Delegada para Asuntos Económicos el 5 de noviembre de 2015 con carácter previo a iniciarse su tramitación, con arreglo a lo establecido en el artículo 5.1c) del Decreto 15/2015, de 30 de julio, por la que se crea y regula la Comisión Delegada para Asuntos Económicos.

A continuación, el Proyecto se sometió al conocimiento del Consejo Autonómico de Turismo el 25 de abril de 2016, según lo establecido en el artículo 10.4 b) de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

El 26 de abril se remitió el Borrador de Proyecto para alegaciones por correo electrónico de todas las asociaciones relacionadas con turismo, dándose de plazo hasta el 10 de mayo de 2016.

El Proyecto se publicó en la página web de Gobierno Abierto de la Junta de Castilla y León del 4 de julio al 13 de julio de 2016 para que cualquier ciudadano pudiera formular sugerencias y alegaciones.

Además se formularon alegaciones al Proyecto por las restantes Consejerías de la Junta de Castilla y León (con arreglo al artículo 76 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León) y, finalmente, el 14 de julio de 2016 se emitió informe favorable por la Dirección General de Presupuestos y Estadística de acuerdo al artículo 76.2 de la Ley 2/2006, de 3 de mayo, de la Hacienda y del Sector Público de la Comunidad de Castilla y León.

II.- Estructura del Proyecto de Decreto

El Proyecto de Decreto sometido a Informe Previo del CES cuenta con 33 artículos estructurados en cuatro Capítulos, una Disposición Adicional, una Disposición Transitoria y dos Disposiciones Finales.

La división del articulado es la siguiente:

- Capítulo I (*“Disposiciones Generales”*, artículos 1 a 5 del Proyecto de Decreto) que, como principales aspectos, establece el objeto y ámbito de aplicación de la norma así como las definiciones legales a los efectos del Decreto.
- Capítulo II (*“Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de Vivienda de Uso Turístico”*, artículos 6 a 11) que regula los requisitos que deben tener las estancias de las viviendas de uso turístico así como los servicios comunes con que deben contar tales viviendas.
- Capítulo III (*“Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico”*, artículos 12 a 16) donde se regulan, entre otras cuestiones, el requisito de la declaración responsable para iniciar la actividad de alojamiento en esta modalidad de vivienda de uso turístico, así como el procedimiento de dispensa excepcional de alguno de los requisitos que deben cumplir tales viviendas, la actuación administrativa de comprobación, así como las modificaciones, cambios de titularidad y cese de la actividad turística.
- Capítulo IV (*“Régimen de funcionamiento de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico”*, artículos 17 a 33) donde se regulan entre otros aspectos los relativos a la posibilidad de elaboración de Reglamentos de régimen interior, el régimen de reservas, las obligaciones para las empresas y las prohibiciones para los turistas, la prestación de servicios, el precio y los servicios comprendidos en el mismo, las hojas de reclamaciones y la publicidad.

La parte final del Proyecto de Decreto se desarrolla de la forma que sigue:

- Disposición Adicional *“Cumplimiento de otras normativas”*, relativa a la obligatoriedad del cumplimiento de cualquier normativa sectorial por las edificaciones o



emplazamientos donde se ubiquen los establecimientos de alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico.

- Disposición transitoria “*Viviendas de usos turísticos existentes*”, sobre el régimen de los apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Castilla y León desde el 5 de febrero de 2010 hasta el 27 de febrero de 2015 que reúnan los requisitos de las viviendas de uso turístico.
- Disposición Final Primera “*Habilitación de desarrollo*”, por la que se faculta a la Consejería competente en materia de turismo a dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y cumplimiento del Decreto.
- Disposición Final Segunda “*Entrada en vigor*”, a los veinte días de la publicación del Decreto en el BOCyL.

III.- Observaciones Generales

Primera.- Con carácter previo, el CES considera pertinente manifestar la importancia que el sector del turismo tiene en nuestra Comunidad tanto en términos de empleo y de generación de actividad económica como de fomento y preservación de nuestro patrimonio histórico, artístico y natural. De hecho, el sector del turismo debe de ser considerado como sector estratégico por su potencial de riqueza y empleo, aprovechamiento de recursos autóctonos y fuerza tractora de otros subsectores o ramas, por lo que el CES considera necesario continuar apoyando al sector para que gane en profesionalización, respuesta a nuevas demandas, sostenibilidad, competitividad y calidad.

La actividad de alojamiento que viene a regular el Proyecto que informamos no responde al modelo de turismo como sector estratégico de riqueza y empleo pero el avance tecnológico está incrementando estas nuevas formas de alojamiento, lo que hace necesaria una regulación para evitar el posible incremento de la competencia desleal y el intrusismo.

Segunda.- Entrando en la regulación propuesta por el Proyecto informado, hay que decir que hasta la modificación de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU) por *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas*, el alojamiento

en vivienda de particulares por cortos períodos de tiempo y, normalmente en períodos de vacaciones, se había configurado como un arrendamiento de temporada, y por tanto sujeto al artículo 3.2 de la citada LAU (esto es, se trata de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda que se rige por el Título III de la LAU). Su realización no implicaba que el arrendador llevara a cabo necesariamente una actividad económica.

La mencionada modificación de la LAU 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”*, dado que la cesión temporal de viviendas para uso turístico realizada por canales de oferta turística no se configuraba como un arrendamiento de temporada, produciéndose la necesidad de una regulación específica para estos supuestos.

Por otra parte, en nuestra Comunidad Autónoma, la normativa vigente en materia de alojamientos turísticos excluye expresamente de su ámbito de aplicación *“La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, que se someterá a su régimen específico de regulación”* (artículo 2.2.d) del Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León).

Tercera.- Por tanto, el Proyecto de Decreto que se informa viene precisamente a regular esta modalidad de alojamiento turístico, tratando de cubrir la situación de vacío legal teniendo en cuenta además la habilitación que contiene la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León en su artículo 30 (*“Tipos de establecimiento de alojamiento turístico”*) letra c), por el que *“La actividad de alojamiento turístico se podrá ejercer en los siguientes establecimientos: (...) Cualquier otro establecimiento de alojamiento turístico que se determine reglamentariamente.”*

Cuarta.- Tal y como se puede observar en los Antecedentes de este Informe, la gran mayoría de Comunidades Autónomas cuentan con una regulación específica en esta materia o se encuentran trabajando en ella e incluso Cataluña ya elaboró una normativa propia aun antes de que *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 pasara a excluirse de la normativa de arrendamientos urbanos.

En este sentido y antes de la citada modificación de la LAU el propio Plan Nacional e Integral de Turismo 2012-2015 ya venía a contemplar toda esta problemática puesto que *“Desde el punto de vista legal la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU), regula los arrendamientos para usos distintos al de vivienda, sin embargo no contempla la variada casuística relacionada con el alquiler de viviendas para uso turístico y/o vacacional”* por lo que *“...el uso de la oferta de alojamiento no reglado, podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal que van en contra de la calidad y de la competitividad de los propios destinos turísticos”*.

La denominación predominante en la normativa autonómica para definir estos supuestos es la de *“Vivienda de uso turístico”* aunque también se utilizan términos como *“Viviendas Vacacionales”* (Canarias), *“Alojamiento Turístico Extrahotelero”* (Cantabria) o *“Estancia turística en Viviendas”* (Baleares). Incluso existen Comunidades (como Andalucía, Asturias o el País Vasco) en las que, yendo más allá del ámbito de exclusión de la LAU (que se refiere a *“La cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada...”*), se regula incluso la posibilidad de cesión de estancias o habitaciones de la vivienda de uso turístico.

Quinta.- Por otra parte, y tal y como acertadamente apunta el Proyecto de Decreto en su Exposición de Motivos, en el caso de que exista una cesión temporal del uso de una vivienda que no cumpla los requisitos regulados el texto que informamos y, singularmente:

- Que esa cesión temporal no se comercialice o promocióne por canales de oferta turística;
- Que no se trate de un uso turístico porque la estancia de una misma persona sea por tiempo superior a dos meses;
- Que no exista habitualidad (esto es, que no se facilite alojamiento en al menos una ocasión dentro del mismo año natural por tiempo que en su conjunto exceda de un mes);



no nos encontraremos ante un alojamiento turístico en la modalidad de vivienda de uso turístico y por tanto, no se registrará por lo que recoge el Proyecto de Decreto sino por la normativa que resulte de aplicación (normalmente el arrendamiento de temporada del artículo 3.2 LAU).

IV.- Observaciones Particulares.

Primera.- El Capítulo I (*artículos 1 a 5*) se dedica a las Disposiciones Generales.

En el *artículo 2* se utilizan tres referencias para determinar el ámbito de aplicación de la norma: los establecimientos (viviendas de uso turístico), los titulares de los establecimientos y las personas a las que se prestan los servicios de alojamiento (que serían los turistas).

En el Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León, que fue informado por este Consejo en su fase de proyecto, se hacía una referencia similar, a “los establecimientos”, a “las empresas de alojamiento” y a “los turistas”.

En opinión del CES, parece más adecuado que la referencia a los titulares de los establecimientos, se hiciera a las empresas que prestan el servicio de alojamiento, pues en los términos en que está redactado el proyecto puede dar lugar a confusión, al dar a entender que los titulares deben ser propietarios de los establecimientos. De hecho, en el *artículo 4.a)* del proyecto se aclara que los mencionados titulares pueden ser o no ser propietarios de la vivienda de uso turístico (y es más, considera el Consejo que en la mayor parte de ocasiones quien cederá su vivienda con estos fines de alojamiento turístico será el propietario persona física de la misma). En cualquier caso, esta Institución considera necesario aclarar en la redacción del Decreto las responsabilidades que el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico por esta modalidad corresponden tanto al propietario del establecimiento como al titular del establecimiento en el caso de que ambos no sean la misma persona.

Por otra parte, aunque la referencia a las “personas a las que se prestan los servicios de alojamiento” parece adecuada, no obstante el Consejo entiende que, para homogeneizar los términos utilizados en toda la normativa autonómica sobre turismo, se podría sustituir por “turistas”.



Segunda.- En el *artículo 3* se definen las viviendas de uso turístico como “pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados principalmente en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica”. Se consideran también viviendas de uso turístico los inmuebles análogos a los descritos anteriormente (*párrafo segundo del artículo 3.1.*).

Tanto en la Ley de Arrendamientos Urbanos como en el Decreto autonómico que regula los apartamentos turísticos, la consideración como “viviendas de uso turístico” aparece vinculada necesariamente a la comercialización o promoción en canales de oferta turística, por lo que sorprende que en el proyecto de Decreto que se informa figure el término “principalmente”, lo que abre la posibilidad de que la oferta de este tipo de alojamiento se realice sin contar con esos canales (y teniendo en cuenta que es opinión generalizada el que cuando la oferta no se realice por canales turísticos nos encontraríamos ante un arrendamiento de temporada –al que se aplica el Título III de la LAU sobre arrendamiento para uso distinto al de vivienda- que no debería ser objeto de regulación por un Decreto autonómico).

Por otra parte, este Consejo considera adecuada la prohibición de cesión por estancias (esto es, por habitaciones) comprendida en el Proyecto de Decreto (*artículo 3.2*) a diferencia de la opción de permitir el alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico que se realiza en otras Comunidades Autónomas como por ejemplo Asturias, País Vasco o Andalucía.

Tercera.- En el *artículo 5* se establece la capacidad en plazas de las viviendas de uso turístico, que vendrá determinada por el número de camas y muebles-cama con que cuente la vivienda. Entiende este Consejo que la capacidad máxima debería fijarse teniendo en cuenta las limitaciones que dispongan la licencia de primera de ocupación y/o la cédula de habitabilidad, para garantizar unas adecuadas condiciones técnicas y de calidad a los usuarios.

Cuarta.- En el Capítulo II (*artículos 6 a 11*) se regulan los requisitos que deben reunir los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

En primer lugar se establece la obligatoriedad de que las viviendas de uso turístico dispongan de la licencia de primera ocupación, cédula de habitabilidad o autorización municipal



correspondiente, de modo que cumplan en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigidas a esas viviendas.

De esta forma, la licencia de primera ocupación adquiere gran relevancia en la prestación de servicios de alojamiento turístico. En este sentido, el Consejo considera que resultaría conveniente contar con la colaboración de los Ayuntamientos (como Administración responsable de la emisión de dichas licencias), que incluso podrían, en aquellos supuestos en que la “empresa de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico” no contara con licencia de primera ocupación, emitir un certificado de prescripción urbanística (que demuestre que no tiene ninguna infracción en este ámbito), y habitabilidad (como garantía de que reúne las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad), como ya están haciendo algunos Ayuntamientos en municipios turísticos.

Quinta.- En el Capítulo III (*artículos 12 a 16*) se regula el Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico. Como ya se ha hecho en las regulaciones de los alojamientos de turismo rural y en los apartamentos turísticos, se persigue lograr una simplificación de los procedimientos administrativos de forma que la declaración responsable presentada con anterioridad al inicio de la actividad turística sirva como requisito único para el acceso y el ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de viviendas de uso turístico, sin que esté condicionada a una autorización administrativa previa.

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

La opinión de este Consejo en relación a las declaraciones responsables, que ya ha manifestado en anteriores informes, es en principio favorable, por cuanto la declaración responsable 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 que asegure un control administrativo a posteriori.

Por lo que se refiere a la dispensa de requisitos, el proyecto de Decreto prevé idéntica regulación a la aprobada para los apartamentos turísticos y en ese sentido, el CES reitera las observaciones que al respecto incluyó en el correspondiente *Informe Previo 9/2014*. En cualquier



caso, consideramos que la dispensa de requisitos debe tener lugar de forma excepcional y motivada, como en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León (a lo que alude el propio Proyecto) o en inmuebles de mucha antigüedad en los que resulta complicado contar con la licencia de primera ocupación.

En cualquier caso, el CES considera que se debería incorporar al Proyecto de Decreto como requisito el cumplimiento de determinadas normas de seguridad, habituales en otras modalidades de alojamiento turístico, dado que la redacción actual no contiene referencia alguna.

Sexta.- En el Capítulo IV (*artículos 17 a 33*) se regula el Régimen de funcionamiento de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

En cuanto a la regulación de las reservas, considera este Consejo que por lo que se refiere a la cancelación de las mismas (*artículo 20*) deberían aclararse más las causas que permiten la cancelación sin penalización al turista y más en concreto el concepto de “*causa no imputable al turista*” del *apartado 3* de este mismo artículo 20.

El *artículo 24* contiene las obligaciones de la empresa que presta los servicios de alojamiento (que en muchas ocasiones entiende el Consejo que será el propio titular de la vivienda de uso turístico), entre las cuales figura “*facilitar información que contenga el número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León del establecimiento, la identificación, domicilio, y capacidad en plazas de la vivienda de uso turístico*”. En la regulación de los apartamentos turísticos, se incluía como obligación de la empresa “*exponer información que contenga nombre, categoría, número de registro del establecimiento de alojamiento en la modalidad de apartamento turístico y capacidad en plazas de la unidad de alojamiento*”. No se explican en la memoria que acompaña al Proyecto de Decreto los motivos por los que se ha cambiado la obligación de “*exponer información*” por “*facilitar información*”, entendiéndose este Consejo que de no haber razones que lo justifiquen, debería mantenerse la obligación de exponer la información, como de hecho sucede en la mayoría de normativas de otras Comunidades Autónomas, que exigen incluso placas distintivas o identificativas, tratando de evitar el intrusismo y la competencia desleal en esta actividad.

Séptima.- El *artículo 29* establece los servicios que estarán comprendidos en el precio del alojamiento “*cuando se presten*”. Observa el Consejo que entre los servicios enumerados constan

algunos como el “*suministro permanente de agua caliente y fría apta para el consumo humano*” con los que obligatoriamente deben contar las viviendas de uso turístico (según consta en el artículo 11 del Proyecto), por lo que obviamente no estarán comprendidos en el precio de alojamiento “*cuando se presten.*”

Por ello, considera el CES que una redacción más adecuada de este artículo 29 debería señalar que en el precio están incluidos “en todo caso” los servicios comunes incluidos en el artículo 11 más los servicios adicionales “cuando se presten”.

Octava.- El *artículo 30* hace referencia a la facturación con una regulación de contenido idéntico al de la normativa reguladora de los apartamentos turísticos (Decreto 17/2015). A este respecto, el CES manifestó en su *Informe Previo 9/2014*, y lo reitera en este momento, que no resulta conveniente regular la facturación en esta norma, ya 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.

Novena.- La Disposición Adicional se refiere al “*Cumplimiento de otras normativas*” y al respecto el CES considera acertado que el presente Decreto no regule los aspectos normativos que puedan incidir sobre la materia del alojamiento turístico en esta modalidad de vivienda de uso turístico (tanto los que se mencionan expresamente como otros entre los que de mayor importancia entiende este Consejo que estarían los tributarios), tanto por lo cambiante de tales aspectos como porque el presente Decreto no puede entrar en tal regulación, dados los títulos competenciales por virtud de los que se dicta.

V.- Conclusiones y Recomendaciones

Primera.- El CES considera que la regulación de las viviendas de uso turístico en el ámbito de nuestra Comunidad es conveniente, dado que desde la modificación de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos por la Ley 4/2013 de Medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas, el fenómeno del alquiler de las viviendas con fines turísticos a través de canales de oferta turística no contaba con una regulación específica, si bien que probablemente la



problemática derivada de esta ausencia de regulación concreta resulte menos acuciante en nuestra Comunidad que en otras.

Este Consejo estima que nos encontrábamos ante un supuesto en que la realidad social se encontraba por delante de la realidad jurídica, por lo que consideramos apropiado que, tal y como se está haciendo en las restantes Comunidades Autónomas, esta materia se regule y ordene con el fin de garantizar a los turistas unos mínimos requisitos de calidad de las instalaciones y de seguridad de las personas usuarias.

Segunda.- En cualquier caso e independientemente de las implicaciones del Proyecto que informamos, el CES considera conveniente reflexionar acerca de la importancia del sector del turismo y entendemos que los esfuerzos de los poderes públicos deben ir dirigidos a la promoción de una industria turística de calidad, que es la que verdaderamente supone un modelo que implica una mejora en la actividad turística tanto en la vertiente del empleo como de la propia prestación de servicios al turista, así como de generación de actividad económica y fomento de nuestros recursos naturales, históricos y culturales.

Tercera.- Reiterando lo ya apuntado en la *Observación Particular Sexta*, este Consejo no considera acertado que los alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico no tengan que contar con un distintivo o placa identificativa justificándolo en “...*que el turista tiene información suficiente a través de medios tecnológicos para conocer las características de las viviendas de uso turístico*”, tal y como figura en la Exposición de Motivos del Proyecto.

Muy al contrario considera este Consejo que la existencia de un distintivo o placa identificativa oficiales con el número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León suficientemente visible para los turistas es uno de los elementos que más seguridad puede reportar en cuanto a que el alojamiento cumple con todos los requisitos de seguridad, salubridad y calidad exigidos por la normativa, dado que nos encontramos ante viviendas en principio no construidas para ser específicamente destinadas al alojamiento turístico y al consiguiente intrusismo tanto potencial como ya existente en esta actividad. Al respecto, debemos decir que la inmensa mayoría de normativas autonómicas examinadas exigen exhibir una placa o distintivo oficiales y existen Decretos (por ejemplo el 80/2015, de Aragón o el 48/2016, de Asturias) que incorporan un modelo de placa como Anexo en el propio Decreto.



Cuarta.- Como complemento de la placa o distintivo oficiales que señalamos en la Recomendación anterior, y para asegurar una mayor calidad y cumplimiento de los requisitos exigidos por la regulación, esta Institución plantea la conveniencia de que la persona directamente responsable de la vivienda de uso turístico frente a los turistas deba contar con una acreditación específica que permita la identificación por el usuario a efectos de sugerencias o reclamaciones y que deba presentarse a solicitud de quien se aloje en estas viviendas, en términos similares a lo que el artículo 35.3 de la Ley 14/2010 de Turismo de Castilla y León recoge para los alojamientos de turismo rural.

Quinta.- El CES es plenamente consciente de que la irrupción de las nuevas tecnologías ha alterado sustancialmente el ámbito del alojamiento turístico, produciendo entre otros muchos, el efecto al principio mínimo pero ya plenamente consolidado, de la cesión viviendas por particulares con uso turístico, lo que implica la necesidad de regulación y de actuación por los poderes públicos para ofrecer seguridad jurídica tanto a los usuarios como al sector correspondiente e incluso a la sociedad en general, ante un nuevo tipo de alojamiento turístico.

Consideramos necesario que por parte de los poderes públicos se efectúe una labor inspectora en sus correspondientes ámbitos de actuación (el más propiamente turístico relacionado con el cumplimiento de los requisitos exigidos a los alojamientos, el relacionado con el cumplimiento de las obligaciones económicas y tributarias, etc.) para asegurar la lucha contra el intrusismo y la competencia desleal, la economía sumergida y unos mínimos requisitos de calidad de los alojamientos en beneficio de los turistas.

Sexta.- Por tanto, nos parece imprescindible que se desarrolle la labor inspectora descrita en el artículo 15 del Proyecto de Decreto pero además planteamos la conveniencia de que el *Plan de Inspección Turística para 2016-2017* y dados los objetivos que persigue el mismo (entre otros “Mantener unos estándares adecuados de calidad turística tanto en las instalaciones como en la prestación de servicios” y “Eliminar la actividad clandestina, persiguiendo el intrusismo y la competencia desleal”) sea modificado para introducir actuaciones concretas de inspección específicamente destinadas a alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico.



Séptima.- El Proyecto que informamos contiene una remisión a la posible aplicación del régimen sancionador de la Ley 14/2010 de Turismo de Castilla y León, únicamente para el caso del incumplimiento de las obligaciones de la empresa contenidas en el *artículo 24* del texto que informamos.

Esta Institución considera que la remisión a la aplicación del régimen sancionador de esta Ley 14/2010 de Turismo debería realizarse con carácter general para toda la regulación contenida en el Proyecto, incluido que el ejercicio de esta modalidad de actividad turística sin la presentación de la declaración responsable (y sin la consiguiente inscripción en el Registro de Turismo) constituye una infracción muy grave con arreglo al artículo 83 a) de la mencionada Ley de Turismo.

El Secretario

Vº Bº

El Presidente

Fdo. Mariano Veganzones Díez

Fdo. Germán Barrios García



PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO EN LA MODALIDAD DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

El turismo de Castilla y León constituye un sector productivo dinámico, que experimenta una constante evolución, observándose que actualmente existe una mayor demanda de alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico.

El incremento de la demanda por los turistas de distintos tipos de establecimientos de alojamiento, pone de manifiesto la necesidad de ampliar la oferta más allá de los establecimientos turísticos recogidos expresamente en el artículo 30 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, que son establecimientos de alojamiento hotelero, de turismo rural, apartamento turístico, camping y albergue en régimen turístico

El concepto de alojamiento turístico se define en el artículo 29 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, como el servicio consistente en la prestación de hospedaje de forma temporal, a cambio de contraprestación económica, a las personas desde un establecimiento abierto al público en general, con o sin otros servicios de carácter complementario.

En ese sentido, la citada Ley recoge en el apartado f) del artículo 30 la posibilidad de que vía reglamentaria existiera otro tipo diferente de establecimiento de alojamiento turístico, consciente de que la realidad de las nuevas demandas de los turistas pueda ir por delante de las previsiones normativas,

Por otra parte, la necesidad de regular las viviendas de uso turístico se deriva de la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, cuyo artículo 5 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 este sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.”*

La motivación de esa modificación fue recogida en el Plan Nacional Integral de Turismo 2012-2015, donde indicaba que *“se vienen produciendo un aumento cada vez mayor del uso del alojamiento de turismo, por lo que se modificó Ley de Arrendamientos urbanos para controlar las situaciones que pudieran dar lugar a intrusismo y competencia desleal que afectarían a los destinos turísticos.”*



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

Como consecuencia de ese cambio normativo, el alquiler de las viviendas promocionadas por “canales de oferta turística” debe ser regulado por el órgano competente en materia de turismo.

Así, el elemento definitorio de las viviendas de uso turístico es su comercialización por canales de oferta turística, principalmente a través de sistemas de información *on line* y plataformas de comercialización, teniendo en cuentas las nuevas tecnologías. El concepto de *canales de oferta turística en este decreto, se define de forma similar a otras Comunidades Autónomas, en los siguientes términos: son las agencias de viajes, centrales de reserva, otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales, la difusión por Internet u otros medios de comunicación especializados en materia turística.*

Hasta la fecha no existía una normativa autonómica específica de desarrollo reglamentario de la ordenación de las viviendas de uso turístico, siendo de aplicación la normativa estatal vigente, que estaba constituida por el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas vacacionales y por la 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. Esta normativa fue derogada por el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio.

Por ello, se hace preciso elaborar un decreto que ordene y regule los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico, teniendo en cuenta la innovación y dinamismo del mercado, y con el fin de garantizar a los turistas unos mínimos requisitos de calidad de las instalaciones, y de seguridad de las personas usuarias, a lo que contribuirá la labor inspectora de la Administración.

De acuerdo con las características de este tipo de establecimientos de alojamiento turísticos la exigencia de requisitos técnicos es mínima y básica. En ese sentido no se obliga a contar con un distintivo, ni se establecen categorías que sirvan de referencia para informarse sobre la calidad de los establecimientos ya que el turista tiene información suficiente a través de medios tecnológicos para conocer las características de las viviendas de uso turístico.

Así pues, con esta nueva modalidad alojamiento turístico se persigue, por tanto, ampliar la oferta, dar respuesta a una demanda que se ha ido incrementando, así como profesionalizar el sector que nos permita promover la calidad y la excelencia del turismo como estrategia de futuro, tal y como propugna la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

Asimismo, en el desarrollo y aplicación de la normativa reguladora de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico, se ha tenido en consideración la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, de trasposición de 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.

De acuerdo con la disposición final octava de la citada Ley 14/2010, de 9 de diciembre, *Habilitación Normativa*, se ha facultado a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean precisas para la aplicación y el desarrollo de la Ley, con el objeto de adecuar ésta a la normativa reguladora de la actividad turística aplicable.

El presente decreto se dicta en ejercicio de la competencia exclusiva que tiene atribuida la Comunidad de Castilla y León en materia de *Promoción del turismo y su ordenación en el ámbito de la Comunidad*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 148.1.18ª de la Constitución Española, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.1.26º del Estatuto de Autonomía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, durante la preparación de esta norma se han valorado los impactos que puede tener en la unidad de mercado llegándose a la conclusión de que la regulación propuesta es compatible y no crea ningún tipo de distorsión porque son requisitos opcionales para los titulares de los establecimientos ya que se refieren a la categorización y a las especialidades de los establecimientos.

Asimismo, y con igual finalidad, se ha intercambiado información en fase de proyecto con las Administraciones Públicas a través del Sistema de Cooperación Interadministrativa LGUM para valorar la coherencia del proyecto con la ya mencionada Ley 20/2013.

El contenido del decreto se estructura en cuatro capítulos, con 33 artículos, una disposición adicional, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

En el capítulo I, referido a las Disposiciones Generales, se regula el objeto y se delimita el ámbito de aplicación.

Se define a las viviendas de uso turístico como una vivienda amueblada y equipada para la cesión temporal de su uso de manera inmediata y en su totalidad, comercializada o promocionada principalmente en canales de oferta turística y cesión realizada con finalidad lucrativa. La diferencia fundamental entre el apartamento turístico y la vivienda de uso turístico es que en el primer caso las unidades de alojamiento han de estar integradas en un bloque o conjunto y por tanto ha de tratarse de al menos dos unidades de alojamiento.



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

En este capítulo también se recogen una serie de definiciones que facilitan la interpretación y aplicación del decreto. Así se establece que existe habitualidad cuando se facilite el alojamiento en una o más ocasiones dentro del mismo año natural por tiempo que en su conjunto exceda de un mes.

La temporalidad es otro elemento definitorio de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda turística ya que se establece que la estancia de una misma persona por tiempo superior a dos meses seguidos, no se considera que sea un uso turístico.

Así pues, cuando el propietario comercialice su vivienda por otros medio que no sean los canales de oferta turística, o no lo haga de forma habitual, podrá ser considerado un arrendamiento de temporada y seguir sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En el capítulo II se regulan los *Requisitos* de los equipamientos que deben cumplir los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico, partiendo del cumplimiento de la normativa urbanística, y que contarán, como mínimo, con dormitorio, salón-comedor, cocina y cuarto de baño o aseo, salvo las viviendas de uso turístico de tipo estudio, en las que el dormitorio, salón-comedor y cocina ocuparan un espacio común. Se establecen unas dimensiones de cada dependencia similares a las establecidas para otro tipo de alojamientos turísticos.

En el capítulo III dedicado al *Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico*, se establece, entre otros contenidos, el mecanismo de la dispensa de requisitos y la declaración responsable de inicio de la actividad; la actuación administrativa de comprobación, así como las modificaciones, cambios de titularidad y cese de la actividad turística. Este capítulo incorpora las previsiones del Título III de la Ley 5/2013, de 19 de junio, de Estímulo a la Creación de Empresas en Castilla y León, al suponer una clara reducción de las trabas y de las cargas administrativas, mediante los instrumentos jurídicos antes referidos.

El Capítulo IV se ocupa del *Régimen de funcionamiento de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico*, recogiendo aspectos relativos a la prestación de servicios, y a las normas concretas de utilización de los servicios de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico por los turistas, y estableciendo unas obligaciones para las empresas y unas prohibiciones para los turistas.

El contenido del decreto se completa con una disposición adicional relativa al cumplimiento de otra normativa sectorial, una transitoria, referida al régimen de las viviendas de uso turístico existentes; y dos disposiciones finales, referidas, la primera, a la facultad atribuida a



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

la Consejería competente en materia de turismo para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y cumplimiento del presente decreto; y la segunda, referida a la entrada en vigor.

En presente decreto ha sido informado por el Consejo Autonómico de Turismo de Castilla y León, por el Consejo Económico y Social de Castilla y León, y por la Comisión Delegada para Asuntos Económicos de la Junta de Castilla y León.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta de la Consejera de Cultura y Turismo *(de acuerdo con el dictamen del / oído el Consejo Consultivo de Castilla y León)*, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de

DISPONE

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto tiene por objeto regular los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 f) de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Este decreto será de aplicación a los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico que se encuentren ubicados en la Comunidad de Castilla y León, así como a sus titulares. Asimismo, este decreto será de aplicación a las personas a las que se ofrecen sus servicios de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.
2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación del presente decreto:
 - a) Las actividades de alojamiento a las que se refiere el artículo 29.2 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre.
 - b) Los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda, para residencia



permanente, tal y como aparecen definidos en la normativa sobre arrendamientos urbanos, el subarriendo parcial de vivienda, el derecho de habitación, y el arrendamiento para usos distintos del de vivienda.

c) Los conjuntos o bloques formados por dos o más de unidades de alojamiento turístico, explotados por el mismo titular, a los que le resulta de aplicación el Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.

d) Los otros tipos de establecimientos de alojamiento turístico previstos en el artículo 30 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre: alojamiento hotelero, alojamiento de turismo rural, camping y albergue en régimen turístico.

Artículo 3. *Concepto.*

1. Las viviendas de uso turístico son pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados principalmente en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica.

Son inmuebles análogos las viviendas de uso turístico similares a las descritas en el párrafo anterior, en cuanto a características, objeto y fines turísticos, siempre que cumplan con los requisitos que establece este decreto.

2. Las viviendas de uso turístico constituyen una única unidad de alojamiento que se ceden al completo, no permitiéndose la cesión por estancias.

Artículo 4. *Definiciones.*

A efectos del presente decreto se entiende por:

a) Empresa de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico (*en adelante empresa*): los titulares de establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico, pudiendo ser tanto persona física como jurídica, propietaria o no de la vivienda de uso turístico, que presta a los turistas, de forma habitual y con ánimo de lucro, el servicio de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

b) Canales de oferta turística: las agencias de viajes; centrales de reservas; otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de



intermediación virtuales; así como la difusión por Internet, u otros medios de comunicación especializados en materia turística.

c) **Habitualidad:** práctica común, frecuente y generalizada de facilitar alojamiento. Se entenderá que existe habitualidad cuando se facilite alojamiento en una o más ocasiones dentro del mismo año natural por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes.

d) **Servicio de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico:** consiste en la prestación de hospedaje de forma habitual y con carácter temporal, esto es por un plazo máximo de dos meses seguidos a un mismo turista, a cambio de contraprestación económica y en un establecimiento abierto al público en general.

Artículo 5. Capacidad en plazas de la vivienda de uso turístico.

1. La capacidad en plazas de la unidad de alojamiento vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles o muebles-cama instaladas en el salón-comedor, incluidas las camas supletorias.

2. Las camas dobles se computarán como dos plazas y las cunas no computarán como plazas.

CAPÍTULO II

REQUISITOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO EN LA MODALIDAD DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

Artículo 6. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

1. Las viviendas de uso turístico dispondrán de la licencia de primera ocupación, cedula de habitabilidad o autorización municipal correspondiente, debiendo cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigidas a esas viviendas.
2. Deberán contar, como mínimo, con las siguientes dependencias: dormitorio, salón-comedor, cocina y cuarto de baño o aseo, salvo las viviendas de uso turístico de tipo



estudio, en las que el dormitorio, salón- comedor y cocina ocuparan un espacio común, y cumplir con los requisitos contenidos en los siguientes artículos.

Artículo 7. Requisitos de los dormitorios.

1. Los dormitorios deberán disponer de una zona de ventilación directa al exterior o patio de luces no cubierto y con algún sistema de oscurecimiento que impida el paso de la luz exterior, y se regule a voluntad del turista.
2. El equipamiento mínimo del dormitorio será.
 - a) Una cama individual de dimensiones mínimas de 0,80 x 1,90 cm o una cama doble de dimensiones mínimas de 1,35 x 1,90 cm.
 - b) Una mesilla de noche separada o incorporada a la cabecera de la cama o camas.
 - c) Un armario ropero, empotrado o no, con perchas suficientes.
 - d) Lencería para cambio de sábanas.
3. La superficie útil mínima de los dormitorios será de 7 m² en el caso de dormitorios individuales, 10 m² para los dobles, y 4 m² por cada plaza adicional, excluyéndose las superficies destinadas a baños y terrazas.

Artículo 8. Requisitos de los aseos.

4. Los aseos contarán con lavabo, inodoro, ducha o bañera, punto de luz, espejo, soporte para el papel higiénico, y jabón. Tendrán ventilación directa o forzada que permita la suficiente renovación del aire.

Artículo 9. Requisitos de los salones- comedores.

1. Las viviendas de uso turístico tendrá al menos un salón-comedor o un comedor y un salón, cuyas dimensiones deberán estar adaptadas a la capacidad máxima del establecimiento.
2. Los salones-comedores, o el comedor y salón, estarán dotados de mobiliario idóneo y suficiente para el uso al que se destinan y estarán equipados, como mínimo, con mesa de comedor, sillas y sofás o sillones.



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

3. Se deberá garantizar la adecuada iluminación y ventilación de los salones-comedores y de los comedores y salones, que, así mismo, contarán con algún sistema de oscurecimiento que impida el paso de la luz exterior y se regule a voluntad del turista.

Artículo 10. Requisitos de la cocina.

1. La cocina contará con el siguiente equipamiento: frigorífico, cocina convencional, microondas, campana extractora de humos, lavadora, fregadero, armarios, cubo de basura, y elementos de menaje (cubertería, vajilla, cristalería, batería de cocina), suficiente en relación con la capacidad en plazas de la vivienda de uso turístico, debiendo contar, además con las instrucciones de funcionamiento de los electrodomésticos.

2. La cocina tendrá siempre ventilación directa.

Artículo 11. *Servicios comunes.*

Los servicios comunes con los que deberán contar todas las viviendas de uso turístico serán:

- a) Suministro permanente de agua caliente y fría apta para el consumo humano.
- b) Suministro eléctrico adecuado y suficiente.
- c) Calefacción.
- d) Suministro de combustible necesario, en su caso, para procurar el correcto funcionamiento de todos los servicios.
- e) Botiquín de primeros auxilios.
- f) Limpieza y cambio de ropa de cama y baño a la entrada de nuevos clientes.
- g) Conservación y reparación de las instalaciones y equipamiento.
- h) Cunas, cuando sean requeridas por el turista.

CAPÍTULO III

Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

Artículo 12 *Dispensa de requisitos.*

Excepcionalmente, a los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico se les podrá dispensar del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos establecidos en los artículos **6 al 11**, ambos inclusive, de este decreto cuando las circunstancias concurrentes permitan compensar el incumplimiento con la valoración conjunta de las instalaciones, servicios y de las mejoras que incorporen, en particular cuando se instale en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 13. *Procedimiento de dispensa.*

1. La solicitud de dispensa de alguno o algunos de los requisitos que se establecen en el artículo anterior se presentará, con anterioridad a la declaración responsable, acompañada de los documentos que se estime oportunos.

2. En la solicitud se especificará el requisito o requisitos para los que se solicita la dispensa, así como las circunstancias que motivan la solicitud de dispensa y aquellas relativas a las instalaciones, servicios y mejoras que se incorporen que permitan compensar el incumplimiento, entre otros aspectos.

3. La solicitud se dirigirá al titular del órgano periférico competente en materia de turismo de la provincia en la que vaya a ubicarse el establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico, en adelante órgano periférico competente, y se cumplimentará en el formulario que estará disponible en la sede de dicho órgano, en las Oficinas y Puntos de Información y Atención al Ciudadano de la Junta de Castilla y León y en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León accesible a través de la dirección electrónica <https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es>, y podrá presentarse:

a) En las Oficinas y Puntos de Información y Atención al Ciudadano de la Junta de Castilla y León o en los lugares relacionados en las normas básicas en materia de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de procedimiento administrativo.

b) De forma electrónica, conforme establece el Decreto 7/2013, de 14 de febrero, de utilización de medios electrónicos en la Administración de la Comunidad de Castilla y León, a través del Registro electrónico de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Para la presentación telemática los interesados deberán disponer de e-DNI, o de un certificado digital de clase 2CA de firma electrónica emitido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, o bien de aquellos otros certificados electrónicos que hayan sido previamente reconocidos por la Administración de la Comunidad de Castilla y León y sean



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

compatibles con los diferentes elementos habilitantes y plataformas tecnológicas corporativas.

Las entidades prestadoras del servicio reconocidas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, figuran en una relación actualizada publicada en la sede electrónica de esa Administración: <https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es>.

4. Cuando la solicitud se presente a través del Registro electrónico de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, la documentación a la que se refiere el apartado 1 de este artículo se digitalizará y aportará como archivo anexo a la solicitud.

5. El procedimiento se resolverá, previo informe técnico del órgano periférico competente en la provincia en materia de turismo, (en adelante órgano periférico competente) por la persona que ostente la titularidad de la Delegación Territorial de la provincia en la que vaya a ubicarse el establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

6. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin que haya dictado y notificado la resolución, los solicitantes podrán entender estimada su solicitud por silencio administrativo.

Artículo 14. *Declaración responsable.*

1. La empresa, deberá presentar, por cada establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico con anterioridad al inicio de su actividad, una declaración responsable en los términos establecidos en el artículo 21 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, y en este decreto.

2. En la declaración responsable, la empresa manifestará, que el establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico cumple con los requisitos previstos en este decreto, y los establecidos con carácter general en la Ley 14/2010, de 9 de diciembre; que dispone de los documentos que así lo acreditan y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo inherente al ejercicio de la actividad.

3. La declaración responsable se dirigirá al titular del órgano periférico competente de la provincia en la que vaya a ubicarse el establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico, y se cumplimentará en el formulario que estará disponible en la sede de dicho órgano, en las Oficinas y Puntos de Información y Atención al Ciudadano de la Junta de Castilla y León y en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

Castilla y León accesible a través de la dirección electrónica <https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es>, y podrá presentarse en la forma y en los términos indicados en el artículo 13.3.

4. Una vez presentada la declaración responsable en los términos previstos, el órgano periférico competente, inscribirá de oficio el establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Castilla y León. Asimismo, pondrá a disposición de las empresas ejemplares normalizados de hojas de reclamación.

Artículo 15. *Actuación administrativa de comprobación.*

Corresponde al órgano periférico competente, en ejercicio de las facultades de control e inspección, comprobar el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, y en este decreto, con posterioridad a la presentación de la correspondiente declaración responsable que faculta al titular para ejercer su actividad turística, y sin perjuicio de las inspecciones que puedan realizarse posteriormente durante el ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

Artículo 16. *Modificaciones, cambio de titularidad y cese de la actividad.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, se deberán comunicar al órgano periférico competente las siguientes circunstancias:

- a) La modificación de los datos incluidos en la declaración responsable y en los documentos aportados.
- b) El cambio de titularidad del establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico, sin perjuicio de que la nueva empresa titular deba presentar la correspondiente declaración responsable.
- c) El cese de la actividad.

2. La comunicación se realizará por la empresa o por la inspección de turismo mediante la puesta en conocimiento del hecho al órgano periférico competente. En el caso de cese de la actividad por el fallecimiento de la persona física que presta el servicio de alojamiento turístico en la modalidad de vivienda de uso turístico, la comunicación podrá ser realizada por sus derechohabientes.



3. El plazo para efectuar la comunicación será de un mes a contar desde que aquellos se produzcan.

4. Las comunicaciones se dirigirán al titular del órgano periférico competente de la provincia en la que se ubique el establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico, y se cumplimentará en el formulario que estará disponible en la sede de dicho órgano, en las Oficinas y Puntos de Información y Atención al Ciudadano de la Junta de Castilla y León y en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León accesible a través de la dirección electrónica <https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es>, y podrá presentarse en la forma y en los términos indicados en el artículo 13.3.

5. El órgano periférico competente, procederá de oficio a la inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León de las circunstancias que se mencionan en el apartado 1, una vez presentada la comunicación o en el caso de cese de la actividad por fallecimiento cuando haya tenido conocimiento de los hechos.

CAPÍTULO IV

Régimen de funcionamiento de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico

Artículo 17 Reglamento de régimen interno.

1. La empresa podrá elaborar un reglamento de régimen interno que deberá poner a disposición del turista.

2. Este reglamento incluirá, entre otros aspectos, las obligaciones del usuario a las que se refiere el artículo 25 de este decreto, el uso adecuado del equipamiento que se deje a disposición del turista, así como las indicaciones para la utilización racional de los recursos y otras normas de uso y ocupación de los elementos y zonas comunes para la correcta convivencia de los turistas. Asimismo, recogerá las reglas a las que debe ajustarse la admisión y estancia en la vivienda de uso turístico, que en ningún caso podrán ser discriminatorias por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

Artículo 18. *Reservas.*

1. A los efectos de este decreto, se entiende por reserva la petición de una vivienda de uso turístico a la empresa por parte del turista con anterioridad al inicio de la prestación del servicio de alojamiento turístico.

Las reservas deberán ser confirmadas o denegadas por cualquier sistema o medio que permita tener constancia de su comunicación.

2. En la comunicación de la confirmación de la reserva se hará constar, al menos, lo siguiente:

- a) Número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León.
- b) Ubicación de la vivienda de uso turístico.
- c) Nombre comercial, en su caso.
- d) Identificación del turista y, en su caso, empresas de intermediación turística.
- e) Número de personas que se alojarán.
- f) Fechas de entrada y salida.
- g) Precio total de la estancia.
- h) Información sobre la cancelación de la reserva y sus efectos.
- i) En su caso, condiciones pactadas entre la empresa y el turista.

Artículo 19. *Anticipos.*

La empresa podrá exigir a los turistas o las agencias de viaje que efectúen una reserva, un anticipo del precio, que se entenderá a cuenta del importe resultante de los servicios prestados.

Artículo 20. *Cancelación de las reservas.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes, el régimen de cancelación de reserva se ajustará a las condiciones que pacten libremente entre la empresa y el turista o empresa de intermediación turística debiendo dejar constancia por escrito de dicho acuerdo. La empresa deberá informar al turista de las condiciones establecidas como política de cancelación, determinando claramente las penalizaciones a aplicar en caso de cancelación de la reserva.



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

2. Si las partes hubieran pactado algún anticipo y el turista o la agencia de viajes cancelara la reserva en los días anteriores a la fecha prevista para su llegada, la empresa podrá aplicar las penalizaciones con cargo al anticipo, de acuerdo con lo pactado. Dichas penalizaciones no serán aplicables cuando la cancelación de la reserva se produzca por causa de fuerza mayor, debidamente acreditada.
3. La empresa esta obligada a devolver al turista o a la agencia de viajes el importe **íntegro que se haya exigido como anticipo al efectuar una reserva**, cuando cancele la reserva por causa no imputable al turista.

Artículo 21. *Mantenimiento de las reservas.*

1. Cuando se haya confirmado una reserva sin la exigencia de anticipo, la empresa la mantendrá hasta la hora concertada y, en el caso de que no se haya acordado, hasta las 20 horas del día señalado para la entrada, salvo que el turista confirme su llegada advirtiéndolo de posibles retrasos.
2. En el supuesto de que se haya exigido un anticipo para formalizar la reserva, la empresa, salvo pacto en contrario acreditado por escrito, mantendrá la reserva sin ningún límite horario, durante el número de días que cubra el anticipo.

Artículo 22. *Comienzo y terminación del servicio de alojamiento.*

1. Salvo pacto en contrario, el servicio de alojamiento turístico comenzará a partir de las 14 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12 horas del día previsto como fecha de salida.
2. El turista que no abandone la vivienda de uso turístico la hora señalada en el apartado anterior, se entenderá que prolonga su estancia un día más y deberá abonar el precio publicitado por la empresa, siempre que exista disponibilidad de continuar ocupando la vivienda. En caso contrario deberá abandonarse la vivienda de uso turístico, sin perjuicio de las penalizaciones que puedan resultar de aplicación de acuerdo con lo establecido, en su caso, en el reglamento de régimen interno.

Artículo 23. *Atención al turista.*

La empresa deberá facilitar a los clientes un número de teléfono o dirección de correo electrónico, que estará disponible durante las 24 horas del día, para atender y resolver de



manera inmediata consultas e incidencias. Asimismo deberán garantizar un servicio urgente de asistencia y mantenimiento de las viviendas. El teléfono de contacto y el servicio de asistencia y mantenimiento serán anunciados, al menos en los idiomas castellano e inglés, de forma visible en el interior de la vivienda de uso turístico.

Artículo 24. Obligaciones de la empresa.

1. La empresa deberá cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Ofrecer información clara y veraz a los turistas sobre precios y características de las instalaciones y servicios que ofrece.
- b) Difundir, en los canales de información turística y en la publicidad, información veraz de su empresa de alojamiento turístico.
- c) Facilitar información que contenga el número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León del establecimiento, la identificación, domicilio, y capacidad en plazas de la vivienda de uso turístico.
- d) Informar debidamente al turista, en el momento de su admisión, sobre sus derechos y obligaciones y de la existencia, en su caso, de un reglamento de régimen interior del establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.
- e) Poner a disposición del turista la vivienda en las condiciones higiénicas adecuadas.
- f) Mantener el buen funcionamiento de todas las instalaciones y servicios de la vivienda de uso turístico así como el buen estado de su equipamiento, llevando a cabo las obras de conservación y mejora necesarias.

2. El incumplimiento de la obligaciones indicadas en el apartado anterior, dará lugar a la aplicación del régimen sancionador establecido en la Ley 14/2010, de 9 de diciembre.

Artículo 25 Obligaciones de los turistas.

1. Los turistas de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) No introducir muebles o realizar obras o reparaciones sin autorización expresa de la empresa.
- b) No superar la capacidad máxima fijada para la vivienda de uso turístico.



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

- c) No ejercer actividades o usar la vivienda de uso turístico para fines distintos de aquellos para los que fue contratada.
 - d) No introducir aparatos que aumenten el consumo habitual de agua, energía eléctrica o combustible sin autorización expresa de la empresa de alojamiento turístico.
 - e) No realizar ninguna actividad que atente contra las normas usuales de convivencia o el régimen normal de funcionamiento de la vivienda de uso turístico debiendo dejar ésta en las mismas condiciones que la recibieron.
 - f) No introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.
 - g) No introducir animales sin el consentimiento expreso de la empresa.
 - h) No obstaculizar la realización de trabajos de reparación o mantenimiento que sean de urgente intervención.
 - i) No realizar cualquier actividad que altere la convivencia o impida el normal descanso de otros usuarios del inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en las ordenanzas municipales de aplicación.
2. El incumplimiento de estas obligaciones facultará a la empresa para requerir el abandono de la vivienda de uso turístico.

Artículo 26. Hoja de información.

1. En el momento de formalizar la admisión del turista, deberá ser informado de los servicios reservados o contratados, de las obligaciones de los usuarios, y de los precios correspondientes a tales servicios, mediante la entrega de un documento que tendrá una numeración consecutiva y que reflejará los siguientes datos:

- a) Número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León.
- b) Ubicación de la vivienda de uso turístico.
- c) Nombre comercial, en su caso.
- d) Identificación del turista.
- e) Capacidad de la vivienda de uso turístico.
- f) Precio de la vivienda de uso turístico.
- g) Medios de pago admitidos.
- h) Fecha y horario de entrada y de salida.
- i) Otra información que la empresa considere de interés para el turista.

La hoja de información podrá responder al modelo que determine la empresa de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico o la que esta disponible en la sede del órgano



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

periférico competente, en las Oficinas y Puntos de Información y Atención al Ciudadano de la Junta de Castilla y León y en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León accesible a través de la dirección electrónica <https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es>.

2. Este documento, una vez cumplimentado y firmado por parte del turista, tendrá valor probatorio a efectos administrativos y deberá ser conservado por la empresa, a disposición del órgano periférico competente durante un periodo de seis meses.

Artículo 27. *Desistimiento del servicio contratado.*

1. Cuando el turista abandone la vivienda de uso turístico antes de la fecha fijada para la salida, la empresa podrá pedir hasta el 50% del precio total de los servicios que queden por utilizar, salvo pacto específico entre las partes.

2. No procederá el cobro de cantidad alguna cuando el turista abandone la vivienda de uso turístico por causa de fuerza mayor, debidamente acreditada.

Artículo 28. *Precios.*

1. La actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico se ajustará al régimen de libertad de precios.

2. Los precios tendrán la consideración de globales, entendiéndose incluidos en ellos el importe del servicio reservado o contratado y cuantos impuestos resulten de aplicación.

3. No se podrán cobrar precios superiores a los publicitados. Si existiera cualquier contradicción en su publicidad, se aplicará el precio inferior.

4. El órgano directivo central competente en materia de turismo, a través de los órganos periféricos competentes, podrá recabar de las empresas de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico información sobre los precios a los efectos de elaborar estudios y estadísticas, así como de incluirlos, con carácter orientativo, en catálogos, directorios, guías o sistemas informáticos de carácter turístico de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

Artículo 29. *Servicios incluidos en el precio.*

A los efectos de este decreto, estarán comprendidos en el precio del alojamiento, cuando se presten, los siguientes servicios:

- a) Suministro de agua fría y caliente permanente apta para el consumo humano
- b) Suministro eléctrico o, en su caso, gas u otras energías, para el funcionamiento de los electrodomésticos y la calefacción y/o climatización.
- c) Recogida de basura.
- d) La ocupación del alojamiento y el uso del mobiliario, instalaciones, equipo del mismo, en las debidas condiciones de limpieza, y de conformidad con los requisitos que se recogen en este decreto.
- e) La atención al turista durante el tiempo que dure la ocupación del alojamiento en todos aquellos asuntos relacionados con los servicios cuando éstos hayan sido aceptados por el turista.
- f) Piscinas, jardines o parques infantiles vinculados al uso de la vivienda de uso turístico.
- g) Ropa de cama y de baño.
- h) Cunas para bebés.

Artículo 30 *Facturación.*

Las empresas expedirán y entregarán a los turistas, o, en su caso, a las agencias de intermediación turística, la correspondiente factura de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de las obligaciones en materia de facturación.

Artículo 31 *Pago.*

1. Los turistas o las agencias de viajes deberán abonar el precio correspondiente a los servicios contratados en el lugar y tiempo convenido con la empresa de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico y previa presentación de la factura, sin que en ningún caso la formulación de reclamación exima del citado pago.

2. A falta de acuerdo expreso se entenderá que el pago debe efectuarlo en el mismo establecimiento y en el momento en que le fuese presentado al cobro la factura.



3. El pago del precio se efectuará, de conformidad con la normativa aplicable, en efectivo, o por cualquier otro medio válido de pago cuya utilización haya sido admitida por la empresa

Artículo 32 Hojas de reclamación.

Las empresas dispondrán de hojas de reclamación, que pondrán a disposición de los turistas alojados en el momento de plantear su reclamación facilitándoles la información que sea necesaria para su cumplimentación.

Artículo 33 Publicidad.

1. En la publicidad que se realice por cualquier medio, en la comercialización, correspondencia y demás documentación de los establecimientos de alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico se indicará de forma que no induzca a confusión el número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León así como las condiciones sobre el régimen de reservas.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 20.2 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, no podrán utilizarse denominaciones que puedan inducir a error sobre la características de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Cumplimiento de otras normativas.

Las edificaciones o emplazamientos donde se ubiquen los establecimientos de alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico deberán cumplir la normativa vigente en materia de urbanismo, construcción y edificación, sanidad y consumo, seguridad, prevención de incendios, protección civil, accesibilidad y supresión de barreras físicas y sensoriales, higiene, protección de medio ambiente y cualquier otra que resulte de aplicación.



DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Viviendas de uso turístico existentes.

1. Los titulares de los establecimientos inscritos en el Registro de Turismo de Castilla y León como apartamentos turísticos, desde el día 5 de febrero de 2010 hasta el 27 de febrero de 2015, que reúnan los requisitos que se establecen en este decreto, deberán presentar la correspondiente declaración responsable de inicio de la actividad como establecimiento de alojamiento en la modalidad de viviendas de uso turístico, en el plazo máximo de seis meses desde su entrada en vigor.

Presentada la declaración responsable se procederá a la cancelación de oficio de la inscripción como apartamento turístico, y a la consiguiente inscripción, de oficio, como establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la sección sexta del Registro de Turismo.

2. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior sin que se haya presentado la citada declaración responsable, los establecimientos de alojamiento contemplados en esta disposición, perderán la condición de establecimiento de alojamiento turístico, procediéndose de oficio a cancelar su inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Habilitación de desarrollo.

Se faculta a la Consejería competente en materia de turismo a dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y cumplimiento del presente decreto.



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Turismo

V.2.4 /04-08-2016

Segunda.- Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

VALLADOLID, a 21 de septiembre de 2016

EL DIRECTOR GENERAL DE TURISMO

JR

Fdo. Javier Ramírez Utrilla