



**INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN CASTILLA-LA MANCHA.**

Visto el proyecto de decreto citado en el encabezamiento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y de las Instrucciones sobre el Régimen Administrativo del Consejo de Gobierno de fecha 29 de septiembre de 2015, se emite el presente informe.

**PRIMERO. Ámbito normativo y marco competencial.**

El artículo 31.1.18ª del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, otorga a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha la competencia exclusiva en materia de *“promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial”*, competencia cuyo ejercicio se le atribuye a la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, a tenor de lo dispuesto por el Decreto 81/2015, de 14 de julio.

En virtud de dicha competencia exclusiva, se promulgó la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha, modificada por Ley 7/2009, de 17 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los Servicios en el Mercado Interior.

La Ley 8/1999, de 26 de mayo, después de definir, en su artículo 14, a las empresas de alojamiento turístico, distingue, en su artículo 15, los establecimientos hoteleros de los extrahoteleros, completando su regulación en el artículo 16, relativo a las instalaciones y servicios mínimos con los que deben contar cada uno de ellos, en los términos que reglamentariamente se establezcan.



Dentro de los establecimientos extrahoteleros, el artículo 15 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, incluye, entre otras modalidades, a los apartamentos turísticos. La regulación aplicable a dicha figura se encontraba, como indica la parte expositiva del proyecto aportado, *“en la normativa estatal contenida en el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, así como en la Orden de 17 de enero de 1967, del Ministerio de Información y Turismo, por la que se aprobó la ordenación de apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos similares de carácter turístico”*.

Sin embargo, como también indica la parte expositiva del proyecto aportado, *“la derogación de dichas normas, operada mediante el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, hace necesaria la aprobación de un reglamento que se ocupe de la ordenación de los apartamentos turísticos en Castilla-La Mancha”*.

Por otra parte, debe considerarse que el artículo 15 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, no establece una lista cerrada de establecimientos turísticos extrahoteleros, sino que permite que se califique como tales a cualesquiera otros que reglamentariamente se determinen. En este sentido, la propia Ley 8/1999, de 26 de mayo, en su artículo 38.c), contiene un mandato dirigido a la Administración autonómica para la *“ampliación de la oferta turística y mejora de la calidad de la ya existente”*.

Así, como indica la parte expositiva del proyecto aportado, la necesidad de regular las viviendas de uso turístico deriva, tanto de su *“gran desarrollo en los últimos años por las nuevas tendencias que se han impuesto en el mercado de los viajes, los alojamientos y en general la contratación vía on line en el sector turístico”*, como *“de lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, precepto que 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.”*

Considerando lo anterior, como también indica la parte expositiva del proyecto aportado *“el alquiler de las viviendas promocionadas por canales de oferta turística debe ser regulado por el órgano competente en materia de turismo.”*

Como corolario de lo expuesto, debe indicarse que la disposición final tercera de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, autoriza al Consejo de Gobierno, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de la citada Ley.

De todo lo cual se colige que existe ámbito competencial suficiente para encarar la elaboración de la norma objeto de este informe.

## **SEGUNDO. Contenido y naturaleza jurídica.**

El proyecto de decreto sometido a informe tiene como objeto establecer la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha.

La parte expositiva del proyecto normativo, recoge, entre otros aspectos, sus antecedentes, finalidad, competencias en cuyo ejercicio se dicta, así como las consultas e informes que se consideran más relevantes en su tramitación.

La parte dispositiva del proyecto normativo se divide en cinco capítulos:

-En el capítulo I, se establecen las disposiciones generales, determinándose el objeto y ámbito de aplicación (artículo 1); las definiciones, entre otras, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico (artículo 2); el uso turístico exclusivo de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico (artículo 3), que supone que *los mismos “no podrán utilizarse como residencia permanente ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico”*, la normativa sectorial de aplicación (artículo 4), en términos análogos a lo establecido por el artículo 11.h) de



la Ley 8/1999, de 26 de mayo; la obligación de presentar declaración responsable antes del inicio de la actividad y de comunicar cualquier modificación de los datos contenidos en la misma, así como el cese de actividad (artículo 5), en consonancia con lo dispuesto por los artículos 9 y 11.i) de la Ley 8/1999, de 26 de mayo; y, finalmente, la obligación de disponer de hojas de reclamaciones y cartel anunciador de las mismas, viniendo a recoger, así, la obligación establecida por el Decreto 72/1997, de 24 de junio, de las Hojas de Reclamaciones de los Consumidores y Usuarios, en su artículo 1 (artículo 6).

-En el capítulo II, se establece la ordenación específica de los apartamentos turísticos, indicando que los mismos se identificarán mediante llaves y se clasificarán en las categorías de cuatro, tres, dos y una llaves (artículo 7); estableciendo los requisitos mínimos para cada una de las categorías indicadas (artículos 8 a 11); la capacidad máxima de los apartamentos turísticos (artículo 12); el sometimiento a las exigencias en materia de habitabilidad impuestas por la normativa sectorial de aplicación (artículo 13); determinadas dispensas específicas, con referencia a la facultad recogida en el artículo 12º de la Ley 8/1999, de 26 de mayo (artículo 14); y, finalmente, la obligación de exhibir una placa identificativa, de acuerdo a las prescripciones técnicas que se recogen en el anexo VII (artículo 15).

-En el capítulo III, se establece la ordenación específica de las viviendas de uso turístico, estableciendo sus requisitos mínimos y condiciones (artículo 16), entre los que podemos destacar, el establecimiento de su capacidad máxima por referencia a lo indicado en la licencia de primera ocupación y el que los estatutos de la comunidad de propietarios no contengan la prohibición expresa para la realización de actividades turísticas; la obligación de exhibir una placa identificativa, de acuerdo a las prescripciones técnicas que se recogen el anexo VIII (artículo 17); y, finalmente, determinadas obligaciones en relación a la recepción y entrega de llaves de las viviendas (artículo 18).

-En el capítulo IV, se establece el régimen de reservas, cancelaciones y precios de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico, estableciendo la obligación de las empresas o titulares de la explotación de comunicar las reservas,



así como el contenido mínimo de dicha comunicación (artículo 19); la posibilidad de exigir un anticipo, en concepto de señal (artículo 20); el régimen de cancelación de reservas (artículo 21); la obligación de mantenimiento de la reserva (artículo 22); el régimen de precios (artículo 23); el comienzo y terminación del servicio de alojamiento (artículo 24); las obligaciones de documentación en el momento de la recepción del cliente (artículo 25); así como el régimen de facturación y pago (artículos 26 y 27).

-En el capítulo V, se incluye un único precepto (artículo 28), relativo a la inspección y régimen sancionador, que se remite a lo dispuesto por la Ley 8/1999, de 26 de mayo.

La parte final de la norma incluye las siguientes disposiciones:

-Una disposición transitoria, por la que se establece el régimen de adaptación de los apartamentos turísticos a las disposiciones contenidas en el proyectado decreto.

-Tres disposiciones finales, que recogen las habilitaciones a la persona titular de la consejería competente en materia de turismo y a la persona titular de la dirección general competente en materia de turismo, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y desarrollo de este decreto, así como para la actualización y modificación de los anexos recogidos en el mismo, respectivamente (disposición final primera); la inaplicación de las disposiciones contenidas en el Decreto 205/2001, de 20 de noviembre, sobre régimen de precios y reservas en los establecimientos turísticos, para los apartamentos turísticos, a partir de la fecha de entrada en vigor del proyectado decreto (disposición final segunda); y finalmente, la entrada en vigor, que se producirá a los a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo indicado por el artículo 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en relación con el artículo 2.1 del Código Civil y con el artículo 36 de la Ley 3/1984, de 25 de abril, sobre Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.



Partiendo, de lo expuesto, debemos abordar la naturaleza jurídica del borrador objeto de informe, que adopta la forma de Decreto, y por ende disposición de carácter general.

Por el contenido de dicha disposición y habida cuenta de la diferencia que opera respecto a los reglamentos internos o de organización, que serían aquellos que agotan su eficacia en el ámbito de la Administración, y los reglamentos externos o de relación, que se encaminan a regular las relaciones entre la Administración y los administrados, debemos entender que estamos en presencia de la segunda clase de reglamentos, dado que la materia objeto de regulación trasciende del ámbito interno, teniendo incidencia en intereses de las personas físicas y jurídicas a las que afecta.

Además, debe considerarse que, como se ha indicado en el apartado primero de este informe, el presente reglamento se dicta en desarrollo de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, en función de las remisiones reglamentarias recogidas en los artículos 15 y 16 de dicha norma legal, en relación con la habilitación contenida en la disposición final tercera de la misma.

### **TERCERO. Tramitación.**

Se analiza seguidamente el cumplimiento de las formalidades previstas para el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general.

En cuanto a la normativa aplicable al procedimiento de elaboración de la norma proyectada, habrá que estar a lo dispuesto en el Título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así mismo, para determinar la tramitación que debe seguir el presente proyecto de decreto hay que partir de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, cuyo artículo 36 establece los pasos a



seguir en el ejercicio de la potestad reglamentaria del Consejo de Gobierno, y cuyo tenor es el siguiente:

*“1. El ejercicio de la potestad reglamentaria corresponde al Consejo de Gobierno, sin perjuicio de la facultad de sus miembros para dictar normas reglamentarias en el ámbito propio de sus competencias.*

*2. El ejercicio de dicha potestad requerirá que la iniciativa de la elaboración de la norma reglamentaria sea autorizada por el Presidente o el Consejero competente en razón de la materia, para lo que se elevará memoria comprensiva de los objetivos, medios necesarios, conveniencia e incidencia de la norma que se pretende aprobar.*

*3. En la elaboración de la norma se recabarán los informes y dictámenes que resulten preceptivos, así como cuantos estudios se estimen convenientes.*

*Cuando la disposición afecte a derechos o intereses legítimos de los ciudadanos se someterá a información pública de forma directa o a través de las asociaciones u organizaciones que los representen, excepto que se justifique de forma suficiente la improcedencia o inconveniencia de dicho trámite.*

*Se entenderá cumplido el trámite de información pública cuando las asociaciones y organizaciones representativas hayan participado en la elaboración de la norma a través de los órganos Consultivos de la Administración Regional.*

*4. De no solicitarse dictamen del Consejo Consultivo, por no resultar preceptivo ni estimarse conveniente, se solicitará informe de los servicios jurídicos de la Administración sobre la conformidad de la norma con el ordenamiento jurídico.”*

Cabe mencionar que para su tramitación se ha tenido en consideración el Acuerdo de 29 de septiembre de 2015, por el que se aprueban las Instrucciones sobre el régimen administrativo del Consejo de Gobierno, que establece la necesidad de acompañar determinada documentación a las disposiciones que se sometan a Consejo de Gobierno.

Por tanto, en primer término, de conformidad con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, se



Castilla-La Mancha

sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, que así se ha realizado, finalizando el día 18 de enero de 2017.

Posteriormente, en el expediente debe constar una Memoria de los objetivos, conveniencia e incidencia, así como una evaluación económica del coste a que dé lugar, y así obra con fecha 15 de marzo de 2017, una Memoria de la Directora General de Turismo, Comercio y Artesanía y la autorización de la elaboración de la norma por la Consejera de Economía, Empresas y Empleo, de fecha 16 de marzo de 2017.

Por otra parte, precisa del respectivo informe de la persona titular de la Secretaría General de la Consejería proponente, que es el que nos ocupa.

A su vez, el artículo 6 de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad de Castilla-La Mancha, determina la obligación de que todas las disposiciones de carácter general que se sometan a la aprobación del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha incorporen un informe sobre impacto por razón de género y así obra en el expediente, informe del Jefe de Área de Coordinación y Gestión de la Secretaría General de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, emitido con fecha 10 de julio de 2017.

Si se considera que el proyecto de reglamento pudiera considerarse de especial relevancia, a juicio de la persona titular de la Consejería, bien por sus repercusiones políticas, sociales económicas o de cualquier otro tipo, antes de someterlo a la aprobación del Consejo de Gobierno, se elevaría para la toma en conocimiento por éste, con la documentación mencionada anteriormente, y con carácter previo a la realización del trámite de información pública o de la petición de informe al Gabinete Jurídico, para que decida sobre ulteriores trámites.

Se debe llevar a cabo un trámite de información pública, a él también se refiere el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con el fin de garantizar un óptimo conocimiento de los sectores afectados y en virtud del principio de transparencia que preside la actuación administrativa. Posteriormente, se elaboraría un informe





del órgano gestor del proyecto de decreto, sobre las observaciones recibidas, en su caso.

Se debe recabar el informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de conformidad con el artículo 10.1.a) de la Ley 5/2013, de 17 de octubre, de ordenación del servicio jurídico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por otro lado, durante la preparación de esta norma deberán valorarse los impactos que puede tener en la unidad de mercado, 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, poniendo, en su caso la norma, a disposición del resto de autoridades a través del sistema de intercambio electrónico de información previsto en el artículo 23 de dicha Ley.

Se debe recabar el informe del Consejo de Turismo de Castilla-La Mancha, por ser esta una de las funciones propias de dicho órgano, a tenor de lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha.

Se debe recabar el informe la Inspección General de Servicios, sobre la normalización y racionalización de los procedimientos administrativos, dado que el proyecto normativo contiene normas de dicho carácter.

Asimismo, el proyecto normativo deberá someterse al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54.4 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, ya que el mismo puede calificarse como un reglamento ejecutivo que desarrolla directamente la Ley 8/1999, de 26 de mayo.

Dado que el proyecto normativo aportado, según se indica en la Memoria de la Directora General de Turismo, Comercio y Artesanía, no conlleva "*directamente*



Castilla-La Mancha

*costes económicos*” para la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, no precisa tramitación económica alguna.

Por todo lo expuesto no se observa obstáculo legal alguno para que continúe la tramitación expuesta del proyecto de decreto, salvo mejor criterio fundado en derecho.

Toledo, a 11 de julio de 2017

EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Rafael Arza Fernández