



INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Se ha recibido en el Gabinete Jurídico oficio de la Secretaria General de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo por el que se solicita la emisión de informe preceptivo en relación con el asunto de referencia.

En virtud de lo dispuesto en 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, se emite el presente informe.

Para su elaboración, se han tenido en cuenta, entre otros, los siguientes documentos:

- Solicitud de informe del Secretario General de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Informe-propuesta para la elaboración del proyecto de Decreto, emitido por la Directora General de Turismo, Comercio y Artesanía con fecha 1 de febrero de 2017.
- Consulta pública previa sobre el proyecto de Decreto de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.
- Memoria inicial del proyecto de Decreto firmada por la Directora General de Turismo, Comercio y Artesanía.
- Autorización de la iniciativa para la elaboración del Decreto suscrita por la Consejera de Economía, Empresas y Empleo.
- Primera versión del proyecto de Decreto.
- Informe jurídico favorable, suscrito por el Secretario General de la Consejera de Economía, Empresas y Empleo.
- Informe de evaluación de impacto de género suscrito por el Jefe de Área de Coordinación y Gestión de Consejería de Economía, Empresas y Empleo.





- Informe favorable de la Inspección General de Servicios sobre adecuación a la normativa vigente en materia de normalización y racionalización de procedimientos administrativos del borrador del Decreto.
- Certificado de la toma en conocimiento del proyecto de Decreto por el Consejo de Gobierno.
- Documentación relativa al periodo de información pública del proyecto de Decreto, incluido informe sobre las alegaciones presentadas suscrito por la Directora General de Turismo, Comercio y Artesanía.
- Informe suscrito por el Secretario del Consejo de Turismo de Castilla-La Mancha de fecha 25 de enero de 2018, en el que consta la aprobación del texto del Proyecto por la mayoría de sus miembros.
- Certificado del Coordinador de Estrategia Económica de la Secretaría General de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, sobre el cumplimiento del artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.
- Texto definitivo del Proyecto de Decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

A la vista de los anteriores documentos, procede emitir informe con base en los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto del proyecto del Decreto es la regulación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

SEGUNDO.- La **Constitución Española** reconoce en su artículo 148.1.18 la competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas en materia de promoción y ordenación del turismo.





De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1.18 del **Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha**, aprobado mediante Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha asume competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

El ejercicio de dicha competencia se atribuye a la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, a tenor de lo dispuesto por el Decreto 81/2015, de 14 de julio.

TERCERO.- En este marco de distribución competencial hay que tener en cuenta la vigencia de la **Directiva 2006/123/CE, de 12 de Diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.**

Con posterioridad a la vigencia de la citada Directiva, se han incorporado normas al ordenamiento jurídico nacional como la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

CUARTO.- En el ámbito autonómico, en virtud de la competencia estatutaria asumida con carácter exclusivo, se aprobó 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 citada Ley 8/1999 define, en su artículo 14, las empresas de alojamiento turístico como *“aquéllas que se dedican, de manera profesional y habitual, a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demandan, con o sin prestación de otros servicios”*.

En su artículo 15 distingue los establecimientos hoteleros de los extrahoteleros. El mismo precepto, en su apartado 3, establece que *“Dentro del alojamiento turístico extrahotelero, estarán incluidos los campamentos públicos de turismo, los apartamentos turísticos, las casas rurales y cualesquiera otras que reglamentariamente se determinen”*.

Se completa su regulación en el artículo 16, relativo a las instalaciones y servicio mínimos con los que deben contar cada uno de ellos, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

El referido texto legal no contiene referencia concreta respecto a las viviendas de uso turístico, por lo que su desarrollo reglamentario se ampara en la cláusula residual del artículo 15.3, anteriormente transcrito, que permite considerar alojamientos turísticos extrahoteleros los que reglamentariamente se determinen, conteniendo el artículo 16 una remisión reglamentaria para la determinación de las instalaciones y servicios mínimos exigibles para cada tipo, grupo, modalidad y categoría de este tipo de establecimientos.

QUINTO.- En el marco de los artículos 137 y 153.c) de la Constitución Española, el artículo 31.1.1º del Estatuto de Autonomía atribuye a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha la **potestad reglamentaria**, consagrando su competencia exclusiva para la *“organización, régimen y funcionamiento de sus instituciones de autogobierno”*.





Son **reglamentos ejecutivos** aquellos que cuyo objetivo consiste en desarrollar las previsiones establecidas en una norma de rango legal, en atención al mandato expreso contenido en la Ley que van a desarrollar.

El Decreto objeto de informe viene a desarrollar la Ley autonómica 8/1999, de 26 de Mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha, anteriormente citada.

SEXTO.- El **procedimiento** para el ejercicio de la potestad reglamentaria por parte del Consejo de Gobierno se establece en el artículo 36.3 de la Ley 11/2003 de 25 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que para su ejercicio exige, entre otros requisitos, que se incluyan la autorización de la iniciativa de la elaboración de la norma reglamentaria por el Presidente o el Consejero competente en razón de la materia, confeccionando una memoria de objetivos, medios, conveniencia e incidencia de la norma cuya aprobación se pretende. Se exige, además, la incorporación al expediente de los informes y dictámenes que resulten preceptivos y los que se consideren necesarios, y el sometimiento a información pública del proyecto cuando la disposición afecte a derechos o intereses legítimos de los ciudadanos.

Las decisiones del Consejo de Gobierno revestirán la **forma** que prevé el artículo 37 Ley 11/2003 y, en particular, se aprobarán mediante Decreto del Consejo de Gobierno las decisiones aprobatorias de normas reglamentarias de competencia del Consejo de Gobierno (art. 37.1.c Ley 11/2003) y por ende requerirá la formalidad de la firma del Presidente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, conforme al artículo 37.2.a) Ley 11/2003.

El hecho de que la norma exceda de las relaciones de sujeción especial y afecte a la posición jurídica de los administrados, determina la necesidad de someter el proyecto a un periodo de información pública. Dicho trámite resulta exigible de





acuerdo con lo establecido en el artículo 36.3, segundo párrafo, de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre de 2003, al disponer que *“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”*.

Asimismo, podrá también recabarse directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

Resultan igualmente de aplicación los artículos 127 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. De acuerdo con lo establecido en el artículo 128.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas *“El ejercicio de la potestad reglamentaria corresponde al Gobierno de la Nación, a los órganos de Gobierno de las Comunidades Autónomas, de conformidad con lo establecido en sus respectivos Estatutos, y a los órganos de gobierno locales, de acuerdo con lo previsto en la Constitución, los Estatutos de Autonomía y la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local”*.

En el artículo 129 del mismo texto legal se contienen los principios de buena regulación aplicables al ejercicio de la potestad reglamentaria, entre los que se encuentran los de *“necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia”*, exigiendo el precepto que el preámbulo quede suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

De acuerdo con lo establecido en su artículo 133.2, sin perjuicio de la consulta previa a la redacción del texto de la iniciativa, cuando la norma afecte a los





derechos e intereses legítimos de las personas, el centro directivo competente publicará el texto en el portal web correspondiente, con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

Por su parte, el **artículo 36.1 de la Ley 11/2003**, de 25 de septiembre de 2003, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha atribuye al Consejo de Gobierno *“la función ejecutiva y la potestad reglamentaria en el marco de la Constitución, del presente Estatuto, de las leyes del Estado y de las leyes regionales”*.

El procedimiento para el ejercicio de la potestad reglamentaria por parte del Consejo de Gobierno se establece en el **artículo 36.3** del citado texto legal, que, para su ejercicio, exige, entre otros requisitos, que se incluyen la autorización de la iniciativa de la elaboración de la norma reglamentaria por el Presidente o el Consejero competente en razón de la materia, confeccionando una memoria de objetivos, medios, conveniencia e incidencia de la norma cuya aprobación se pretende. Se exige, además, la incorporación al expediente de los informes y dictámenes que resulten preceptivos y los que se consideren necesarios, y el sometimiento a información pública del proyecto cuando la disposición afecte a derechos o intereses legítimos de los ciudadanos.

Las decisiones del Consejo de Gobierno revestirán la **forma** que prevé el artículo 37 Ley 11/2003 y, en particular, se aprobarán mediante Decreto del Consejo de Gobierno las decisiones aprobatorias de normas reglamentarias de competencia del Consejo de Gobierno (art. 37.1.c Ley 11/2003) y por ende requerirá la formalidad de la firma del Presidente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, conforme al artículo 37.2.a) Ley 11/2003.





Por tanto, se concluye que resulta **adecuado el instrumento normativo del Decreto** para la regulación de la materia.

SÉPTIMO.- La documentación necesaria para la tramitación de los proyectos de disposiciones generales de naturaleza reglamentaria se encuentra detallada en el artículo 3.1.1. de las **“Instrucciones sobre el régimen administrativo del Consejo de Gobierno”**, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 25 de julio de 2017. Posee especial relevancia la observancia del procedimiento a la vista de la normativa anteriormente citada y la jurisprudencia aplicable.

En el presente supuesto, no se considera necesario informe de la Consejería competente en materia de Administraciones Públicas, al no afectar el anteproyecto normativo *“a la organización, procedimiento o régimen de personal de la Administración Regional”*.

Tampoco resulta exigible informe de la Consejería competente en materia de hacienda, al no determinar el proyecto obligaciones de gasto para la Hacienda regional.

Es preceptivo el Informe del Gabinete Jurídico de acuerdo 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.

Dado que el Decreto objeto de informe viene a desarrollar la Ley 8/1999, anteriormente citada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54.4 de la Ley 11/2003, resulta **preceptivo el Dictamen del Consejo Consultivo** de Castilla-La Mancha.





Por último, según las citadas instrucciones sobre el régimen administrativo del Consejo de Gobierno, debe incorporarse ficha para publicación en el Portal de Transparencia.

OCTAVO.- En el presente supuesto, a la vista del contenido del Decreto objeto de informe, resulta necesario el trámite de información pública.

Con la finalidad de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, establece que, con carácter previo a la elaboración del proyecto de la norma, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos perseguidos con su aprobación y las posibles soluciones alternativas.

En el procedimiento tramitado para la elaboración del proyecto del Decreto objeto de informe, se hizo uso de la anterior posibilidad de consulta previa, planteando diversas cuestiones y dando la posibilidad de que los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que lo consideren oportuno, pudieran aportar su opinión sobre los aspectos planteados.

Según se recoge en la memoria incorporada al expediente administrativo no se presentó ninguna sugerencia por parte de la ciudadanía en este trámite de consulta pública previa.

NOVENO.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2. a) de la citada Ley 8/1999, serán funciones propias del Consejo de Turismo de Castilla-La Mancha, *“Informar y asesorar sobre los proyectos de disposiciones de carácter general*





que afecten a la ordenación del turismo en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha”, recogiendo en el mismo sentido en el Decreto 131/1998, de 21 de abril, de creación del Consejo de Turismo de Castilla-La Mancha.

En el expediente consta informe favorable suscrito por el Secretario del Consejo de Turismo de Castilla-La Mancha, de fecha 25 de enero de 2018, en el que consta la aprobación del texto del Proyecto por la mayoría de sus miembros.

DÉCIMO.- Igualmente consta que, mediante resolución de 29 de julio de 2017, de la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía, se acordó la apertura de un periodo de información pública relativa 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.

En el trámite de información pública, realizaron alegaciones Las Direcciones Provinciales de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Toledo, Cuenca y Guadalajara, Confederación Regional de Asociaciones vecinales, consumidores y usuarios de Castilla-La Mancha, Asociación de Empresarios de Turismo Rural de la Sierra Norte de Guadalajara, D. Miguel Angel Manrique Junco, Comisiones Obreras, D. Luis Felipe García Nieto y Federación Regional de Empresarios de Hostelería y Turismo de Castilla-La Mancha. Dichas alegaciones constan incorporadas al expediente administrativo.

Se ha procedido al examen detallado de las alegaciones realizadas, justificando la estimación o desestimación de cada una de las propuestas formuladas.

UNDÉCIMO.- En cuanto al fondo, la regulación aplicable a los apartamentos turísticos se encontraba, como se indica en la parte expositiva del proyecto “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".

Dichas normas fueron derogadas mediante el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, para adecuarse a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto al modelo de distribución de competencias en materia de ordenamiento turístico.

Por otra parte, hay que tener en cuenta el cambio introducido en 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. Se procedió a modificar la redacción del artículo 5 e) del citado texto legal, excluyendo del ámbito de la Ley de Arrendamientos *"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"*.

La citada modificación, que determina la exclusión de las viviendas de uso turístico del ámbito de aplicación de la citada Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, tiene como consecuencia que el legislador nacional traslada un mandato legal a las Comunidades Autónomas, bajo cuya cobertura normativa quedan las viviendas que tienen un uso turístico.

Por tanto, tras la derogación producida por el Real Decreto 39/2010 y la modificación introducida en la Ley de Arrendamientos Urbanos, quedó un vacío normativo en la regulación de la ordenación de los apartamentos y viviendas turísticas en Castilla-La Mancha.

DUODÉCIMO.- En estas circunstancias, el proyecto de Decreto objeto de informe viene a desarrollar el mandato legal en materia de alojamiento





extrahotelero en la tipología de apartamentos turísticos establecido en el artículo 15.3 de la Ley, anteriormente citado, utilizando la posibilidad establecida al final de dicho apartado de desarrollar reglamentariamente cualesquiera otras que se determine, para la regulación de las viviendas de uso turístico.

Como se ha puesto de manifiesto, tanto la Directiva europea como la ausencia normativa nacional determinan la necesidad de una regulación en el ámbito autonómico. El Decreto viene a culminar el proceso de trasposición de la Directiva 2006/123/CE al ordenamiento turístico autonómico en materia de apartamentos turísticos, trasposición que no ha sido realizada por parte del regulador autonómico en el plazo establecido.

Dado el principio de eficacia directa y prioridad del Derecho comunitario, resulta necesario eliminar las normas que han perdido su validez jurídica por la vigencia de la citada Directiva. Como ejemplo, cabe citar que por mor de la aplicación de dicha Directiva ha sido sustituido el régimen de autorización administrativa por un sistema de declaración responsable por parte de los titulares de los establecimientos al inicio, las modificaciones y el cese de la actividad.

DECIMOTERCERO.- Dentro del ámbito de la normativa nacional aplicable, debe tenerse en cuenta el contenido de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, así como las resoluciones del Consejo para la unidad de mercado.

En la Memoria incorporada al expediente administrativo se afirma que con la aprobación del Decreto se busca incidir en la construcción de un mercado español que sufra las menores distorsiones posibles, en orden a respetar los principios regulatorios y las garantías establecidas en la citada Ley 20/2013.





Según se recoge en la citada Memoria, para la elaboración del Decreto se ha realizado una comparación de otras normas Autonómicas, con el objeto de tener en cuenta los elementos comunes que incorporan. Entre ellas se citan el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico de Cataluña, el 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 y el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos de Andalucía.

Se hace referencia a la labor de armonización desarrollada a través de la Mesa de Directores Generales de Turismo y diferentes grupos de trabajo, coordinados por la Secretaría de Estado de Turismo, con la intención de buscar soluciones lo más uniformes posibles para este nuevo ámbito del sector turístico, a la vista del gran crecimiento producido en el número de viviendas que se han ido incorporando al mercado turístico.

Según se recoge en la Certificación emitida, con fecha 29 de enero de 2018, por el Coordinador de estrategia económica de la Secretaría General de la Consejería de Economía, empresas y empleo, en relación con el *“Proyecto de Decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla- La Mancha, se ha dado cumplimiento al artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado, habiéndose dado de alta en la plataforma de cooperación normativa, dentro del Sistema de Cooperación interadministrativa para la Unidad de Mercado, con fecha 7 de agosto de 2017”*.

DECIMOCUARTO.- Hay que tener presente que la normativa autonómica de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico converge con competencias





de los municipios en materia urbanística, de licencias de actividad, autorizaciones de edificabilidad, accesibilidad, etc.

En este sentido, el proyecto se considera respetuoso con la citada normativa. Se establecen dos regímenes jurídicos claramente diferenciados: uno para los apartamentos turísticos caracterizados, desde un punto de vista urbanístico, por su localización en suelo terciario y que están sometidos a un régimen de licencia de actividad municipal y otro para las viviendas de uso turístico para las que se mantiene, mayoritariamente, el régimen jurídico correspondiente a su localización en suelo residencial, como la licencia de primera ocupación. La anterior diferenciación no afecta a los requisitos de calidad turística que, para poder ejercer la actividad, establece el proyecto de Decreto objeto de informe.

DECIMOQUINTO.- La nueva norma convive también con el Decreto 93/2006, de 11 de junio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha, cuyo objeto es diferente.

El proyecto de Decreto establece un régimen jurídico de carácter general a nivel autonómico para la regulación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico. No obstante el artículo 1 b) del texto propuesto excluye del ámbito de aplicación de la norma *“Las diferentes modalidades de alojamientos rurales, que se regirán por lo dispuesto en su normativa específica”*, evitando así el conflicto de regulaciones.

DÉCIMOSEXTO.- El Decreto se asegura el respeto a la normativa sectorial, mediante la remisión expresa, contenida en su artículo 4, de la obligación de su cumplimiento *“en materia de medio ambiente, construcción y edificación, accesibilidad, instalación y funcionamiento de maquinaria, insonorización, sanidad e higiene, seguridad, registro de viajeros, prevención de incendios, propiedad horizontal, así como cualesquiera otras de aplicación”*.





Esta remisión a la normativa sectorial se podría utilizar también para la obligación de conservación de los duplicados de las facturas. Como consecuencia de las alegaciones realizadas en el periodo de información pública, se ha modificado el plazo, inicialmente fijado en un año, ampliándolo a cinco años. No se explicita la motivación para el establecimiento de dicho plazo, que no deriva de la Ley 8/1999 de Turismo, ni se encuentra vinculado al régimen disciplinario en ella establecido.

Consideramos que lo más coherente y respetuoso con la distribución de competencias es realizar, también en esta materia, una remisión a la normativa fiscal y mercantil, sin determinar la duración de la obligación de conservación de los duplicados de facturas.

DÉCIMOSÉPTIMO.- El Decreto de ordenación de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha, cuyo proyecto es objeto del presente informe, se estructura en cinco Capítulos y 29 artículos, a los que se añaden dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales.

En su parte expositiva se recogen, entre otros aspectos, sus antecedentes, finalidad, ámbito competencial, así como las consultas e informes más relevantes en su tramitación.

En su Capítulo primero se contienen las disposiciones generales, comenzando por definir, en su artículo 1, el objeto y ámbito de aplicación de la norma, delimitándolo de forma positiva y negativa, de tal manera que se incluye la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha y quedan excluidas de su ámbito las viviendas cedidas sin contraprestación económica y los alojamientos rurales, que se registrarán por su normativa específica.





En el artículo 2 se contienen una serie definiciones de conceptos fundamentales: apartamentos turísticos, en la modalidad de bloque o de conjunto, unidad de alojamiento, vivienda de uso turístico, habitualidad y estudio.

Su artículo 3 establece la exclusividad del uso turístico de los apartamentos y viviendas incluidas en el objeto y ámbito de aplicación del Decreto y el artículo 4 recoge de forma expresa la obligación de dichos alojamientos de cumplir la normativa sectorial en todos los ámbitos, tanto en el ámbito del Derecho Público como el Privado.

Dentro del mismo Capítulo I, el artículo 5 regula la información turística y de interés público de la que deben disponer este tipo de instalaciones y el artículo 6 establece la forma en que deben realizarse las declaraciones responsables y comunicaciones, iniciales y sobrevenidas, por parte de las empresas o titulares de dichos establecimientos, con remisión a la Ley 7/2013 y estableciendo los modelos correspondientes en los Anexos I a VI del propio Decreto.

El citado artículo 6 establece en su apartado 4 la obligación de presentación telemática con firma electrónica de las citadas declaraciones y comunicaciones. Dicha previsión es acorde con lo establecido en el artículo 14.3. de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual *“Reglamentariamente, las Administraciones podrán establecer la obligación de relacionarse con ellas a través de medios electrónicos para determinados procedimientos y para ciertos colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios”*.

Respecto a la inscripción en el Registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha, recogida en el citado artículo 6, se contiene una





remisión al artículo 13 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha. Finaliza el Capítulo I, regulando en el artículo 7 las hojas de reclamaciones.



El Capítulo segundo regula las categorías en que se clasifican los establecimientos de apartamentos turísticos. En su artículo 8 establece su clasificación en categorías (cuatro, tres, dos y una llaves) recogiendo los artículos siguientes (artículos 9 a 12) los requisitos y criterios para su clasificación. En su artículo 13 se establece la capacidad máxima de los apartamentos turísticos, en el 14 se recoge la obligación de cumplir la normativa sectorial de accesibilidad, y en el artículo 15 se concretan los criterios aplicables para el ejercicio de la posibilidad de dispensa establecida en el artículo 12 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo. Finaliza el Capítulo con la regulación, en el artículo 16, de la placa distintiva normalizada, de acuerdo con lo establecido en el Anexo VII.

El Decreto regula en su Capítulo III las viviendas de uso turístico, enumerando sus requisitos y condiciones mínimas en el artículo 17 y la obligación de exhibición de placa distintiva en el artículo 18 (de acuerdo con las prescripciones establecidas en el Anexo VIII). En el artículo 19 se regula la recepción y entrega de llaves en las viviendas de uso turístico.

El Capítulo IV se destina a la regulación del régimen de reservas (artículo 20), anticipos (artículo 21), cancelaciones (artículo 22), mantenimiento de la reserva (artículo 23), precios (artículo 24), comienzo y terminación del servicio de alojamiento (artículo 25) y recepción de los clientes (artículo 26).

En el artículo 27 se regula la obligación de facturación, recogiendo la obligación de conservación de los duplicados de las facturas durante un periodo de cinco años, sin motivar adecuadamente el establecimiento de dicho plazo. En



este punto, como se ha manifestado anteriormente, se considera más conveniente realizar una remisión a la normativa fiscal y mercantil, sin determinar un plazo concreto.

Finaliza el Capítulo con la regulación del pago contenida en el artículo 28, todo ello relativo a los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico.

El Capítulo V, integrado únicamente por el artículo 29, regula el régimen de inspección y sanción, atribuyendo el primero a la Consejería competente en materia de turismo, con remisión a lo dispuesto en la Ley 8/1999 y el Decreto 7/2007, que regula la Inspección de Turismo en Castilla-La Mancha. El régimen sancionador es el establecido en el título IX de la citada Ley 8/1999.

Las disposiciones transitorias regulan la adaptación de los establecimientos que estén realizando su actividad con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Decreto objeto de informe, refiriéndose la primera de ellas a los apartamentos turísticos y las segunda a las viviendas de uso turístico.

La primera de las disposiciones finales hace referencia a las habilitaciones normativas, la segunda contiene una exclusión de la aplicación del Decreto 205/2001 sobre precios y reservas de establecimientos turísticos y la última establece una *vacatio legis* de veinte días.

El Decreto incluye además ocho Anexos en los que se contienen los modelos de declaraciones responsables de inicio de actividad, modificaciones y cese, así como los modelos de placas para apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico.

Por todo ello se emite la siguiente





CONCLUSIÓN

Con fundamento en las anteriores consideraciones y teniendo en cuenta las observaciones realizadas respecto a la determinación del plazo establecido para la conservación de duplicados de las facturas, se emite informe **FAVORABLE** a la conformidad a Derecho del Proyecto de Decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico.

Es todo cuanto este Gabinete tiene el honor de informar, no obstante, Vd. decidirá.

En Toledo, a 27 de marzo de 2018.

Letrada

Vº Bº de la Directora de los Servicios Jurídicos

Antonia Gómez Díaz-Romo

Araceli Muñoz de Pedro

