

# Capítulo V. LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO, EN PARTICULAR LOS HOTELEROS

Javier Sola Teyssiere

Catedrático E. U. de Derecho Administrativo  
Universidad de Sevilla

## SUMARIO

### 1. LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

- 1.1. Delimitación
- 1.2. Tipología de los establecimientos de alojamiento y clasificación administrativa
  - 1.2.1. Tipología de establecimientos
  - 1.2.2. Clasificación administrativa de los establecimientos de alojamiento
- 1.3. Requisitos de infraestructura, seguridad y medio ambiente
- 1.4. El principio de unidad de explotación
- 1.5. Establecimientos en régimen de propiedad horizontal
- 1.6. Compatibilidad en el mismo inmueble de distintos grupos o tipos de alojamiento
- 1.7. La prohibición de sobrecontratación
- 1.8. Acceso y permanencia en los establecimientos

### 2. LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- 2.1. La regulación y el objetivo de calidad
- 2.2. Clasificación de los establecimientos hoteleros
  - 2.2.1. Grupos
  - 2.2.2. Categorías

2.2.3. Modalidades

2.2.4. Especialidades

2.3. Símbolos identificativos de la clasificación

2.4. Requisitos de los establecimientos hoteleros

2.4.1. Requisitos comunes

2.4.2. Requisitos específicos en función del grupo y categoría

2.4.3. Exenciones o dispensas

2.5. Reglas relativas a su funcionamiento

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **1. LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO**

#### **1.1. Delimitación**

Conforme a una lectura literal e integrada de las definiciones contenidas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (en adelante LTA), un establecimiento de alojamiento consiste en un conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es dispuesto por su titular para la prestación del servicio de hospedaje o estancia a las personas físicas destinatarias finales del mismo<sup>1</sup>.

Expresado de otro modo, se pueden considerar establecimientos de alojamiento turístico aquellos inmuebles equipados con las instalaciones y mobiliario adecuados para prestar profesionalmente como servicio principal el de hospedaje (dar habitación) o estancia (facilitar un espacio de terreno en un camping) a los clientes, normalmente acompañado de otros servicios complementarios, y que son calificados como tales por la normativa turística.

Si atendemos, en primer lugar, al elemento subjetivo “destinatario del servicio”, puede tratarse de un turista o de “aquellas otras personas que lo demanden”<sup>2</sup> sin que, por lo tanto, a efectos jurídicos, tengan relevancia alguna sus posibles motivaciones (ocio, negocio, acompañamiento de un enfermo ingresado en un hospital cercano, o cualquier otro motivo)<sup>3</sup>. Dichos motivos obviamente constituyen un asunto privado de los huéspedes,

---

<sup>1</sup> Artículo 2. g) e i) en relación con el artículo 28.1.a) de la LTA.

<sup>2</sup> Tal como se prevé en la definición de servicio turístico también dispuesta en la LTA (art. 2, c).

<sup>3</sup> Para E. GAMERO CASADO, “el universo de usuarios de los servicios de alojamiento turístico” se integra por todo tipo de personas que viajan y pernoctan, “sin que importe verdaderamente el motivo por el que lo hacen”; “Los establecimientos de alojamiento turístico”, en ob. col. *Estudios sobre el derecho andaluz del turismo*, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. J. M. Pérez Monguió y S. Prados Prados), ed. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Sevilla, 2008, pág. 288.

que no tiene por qué afectar a su relación con el empresario ni, eventualmente, a la establecida con la Administración supervisora del servicio<sup>4</sup>. Incluso cabe poner en cuestión la utilidad jurídica de vincular (que igualmente se hace en el art. 2, c LTA) el objeto del servicio turístico de alojamiento con la atención de necesidades de las personas relacionadas con su situación de desplazamiento de su residencia habitual. Ciertamente dicha circunstancia de desplazamiento o lejanía del entorno vital habitual del turista ha sido tradicionalmente aducida como motivo justificativo para dotarlo de una especial protección. Pero lo cierto es que, tras la lectura atenta de los derechos reconocidos a las “personas usuarias de servicios turísticos” por el artículo 21 de la LTA, en su aplicación a los concretos servicios de alojamiento, no se aprecian diferencias de tratamiento en función de la distancia o lejanía de su residencia habitual con respecto al establecimiento<sup>5</sup>. Todo ello permite concluir que las circunstancias subjetivas de motivación o desplazamiento, a las que suelen aludir las normas turísticas, no tienen, en realidad, una relevancia jurídica. A los efectos de la configuración del servicio de alojamiento en la regulación administrativa es, sencillamente, el usuario de dicho servicio<sup>6</sup> –o más simplemente el “cliente”– el objeto de atención y protección por parte de la legislación turística<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Al margen de la frecuente práctica de recabar voluntariamente del cliente los motivos de su viaje, lo que les suministra a las empresas una información valiosa a distintos efectos (marketing promocional) o a la Administración datos estadísticos de utilidad para su labor de programación y planificación.

<sup>5</sup> Los derechos a la garantía de seguridad o de intimidad, a formular reclamaciones, a recibir factura, por citar sólo algunos, obviamente resultan de aplicación al huésped con independencia de su procedencia de un país extranjero, de otro lugar del territorio nacional o de la misma localidad en que esté ubicado el establecimiento. Y también de sus propósitos. Piénsese en el reciente auge de la publicidad –ya despojada de tapujos– del servicio de alojamiento por horas, que incluso cuenta con específicas plataformas digitales de intermediación (bajo los criterios de búsqueda de “hotel por horas”, “love hotel”, o similares), frecuentemente demandado por residentes locales. Como dato histórico patrio curioso, la Orden de 8 de abril de 1939, *sobre intensificación de la eficacia de las disposiciones vigentes que rigen la industria hotelera y para definir la competencia del Servicio Nacional del Turismo en dicha materia*, dictada pues a sólo ocho días de la proclamación formal por el General Franco del fin de la Guerra Civil, prohíbe el uso de la inicial “H” especialmente a «los llamados “meublés”, que en ningún caso podrán anteponer a sus nombre el término “Hotel”» (BOE nº 104, de 14 de abril de 1939, pág. 2091).

<sup>6</sup> Con referencia a los servicios turísticos en general, se expresa en semejante términos J. GUILLÉN CARAMÉS, quien, tras revisar la delimitación del concepto de turista contenida en las leyes autonómicas sobre turismo, concluye que “para el legislador vigente son turistas *las personas que hacen uso y disfrutan de un servicio turístico*”; en “Algunos aspectos de la protección jurídica del turista”, *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 115, 2002, pág. 369. En la misma línea A. CALONGE VELÁZQUEZ señala que “se prescinde de toda disquisición teórica sobre cuándo se es turista o cuándo no y se asocia a la contratación de los servicios que previamente han sido calificados como turísticos”; *El turismo. Aspectos institucionales y actividad administrativa*, ed. Universidad de Valladolid, Valladolid, 2000, pág. 30.

<sup>7</sup> Al margen de la protección añadida que a dicho sujeto le puede brindar la legislación general en materia de defensa de los consumidores, en cuanto suele coincidir en el mismo la condición de consumidor, asunto del que se ha ocupado GUILLÉN CARAMÉS, J., en su artículo “Algunos aspectos de la protección jurídica del turista”, cit., 2002, págs. 357-379. La propia LTA incluye varias referencias a dicha legislación y, explícitamente, en el encabezamiento de la relación de derechos reconocidos a las personas usuarias de servicios turísticos en su artículo 21.

Atendiendo, en segundo lugar, a aspectos objetivos, distintas definiciones de la actividad de alojamiento realizadas —a efectos estadísticos— en documentos de relevantes organizaciones internacionales, coinciden en su delimitación por referencia a estancias de corta duración<sup>8</sup>. Dato que, por contraste con “el suministro de alojamiento como residencia primaria a largo plazo”, sirve para deslindar aquellas actividades de estas otras que son calificadas como “actividades inmobiliarias” por esos mismos documentos. A nivel interno, ello tiene su reflejo en la delimitación de las actividades de arrendamiento de vivienda permanente o de alquiler por temporadas de fincas urbanas, sometidas a la legislación civil de arrendamientos urbanos y excluidas del ámbito de aplicación de la legislación turística.

Otro elemento comúnmente tenido en cuenta en la configuración jurídica de los establecimientos de alojamiento gira en torno a su carácter mercantil. Dicha consideración resulta implícita en su frecuente caracterización como establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento de *manera profesional* por parte de su titular y, por ende, bajo contraprestación económica<sup>9</sup>. Lo cual conlleva, por contraste, a la exclusión del ámbito de aplicación de la regulación turística de otras actividades de alojamiento que no presentan dicho carácter, como puede ser el alojamiento en albergues o campamentos juveniles dependientes de alguna Administración.

---

<sup>8</sup> Así en la *Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las actividades económicas* (CIIU), Revisión 4, del Departamento de Asuntos Económicos y Sociales (División de Estadística) de Naciones Unidas, Nueva York, 2009, pág. 217, en su epígrafe 5510 titulado “*Actividades de alojamiento para estancias cortas*” que comprenden “el suministro de alojamiento, en general por días o por semanas, principalmente para estancias cortas de los visitantes”. Que, a su vez, es el concepto acogido por remisión en las “Notas metodológicas de la bases de datos de estadísticas de turismo” de la Organización Mundial del Turismo (UNWTO), Madrid, 2013, pág. 10. También incluye dicha referencia a la corta duración de la estancia la definición de establecimiento de alojamiento turístico contenida en el artículo 2, letra l), del Reglamento (UE) 692/2011, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2011, relativo a las estadísticas europeas sobre el turismo y por el que se deroga la Directiva 95/57/CE del Consejo.

<sup>9</sup> Que coincide con la consideración del mismo en la regulación del contrato de alojamiento incluida en la propuesta de Código Mercantil en elaboración, al que dedica tres artículos: “**Artículo 534-12. Noción.** Por el contrato de alojamiento, el titular de un establecimiento de alojamiento se obliga frente a su cliente a cederle el uso de uno o varias habitaciones o dependencias, así como a la custodia de su equipaje, y a prestarle otros servicios, a cambio de una contraprestación en dinero. **Artículo 534-13. Derechos y obligaciones del titular del establecimiento de alojamiento.** 1. El titular del establecimiento de alojamiento estará obligado a prestar los servicios de alojamiento, proporcionando y manteniendo al cliente en el uso y disfrute pacífico de la habitación contratada durante el tiempo pactado. El acceso a las dependencias complementarias se realizará en los términos pactados, entendiéndose libre y gratuito salvo que se haya comunicado su precio con anterioridad a la celebración del contrato. 2. Asimismo, el titular del establecimiento de alojamiento estará obligado a proporcionar servicios complementarios y adicionales en los términos pactados, y normalmente con remuneración independiente. 3. Como consecuencia de su obligación de custodia, el titular del establecimiento de alojamiento responderá de los efectos introducidos por los viajeros en su establecimiento con su conocimiento. 4. Los créditos del titular del establecimiento de alojamiento derivados del contrato de hospedaje y de servicios complementarios tendrán carácter privilegiado respecto de los bienes muebles propiedad del deudor introducidos en el establecimiento de alojamiento y en cualquiera de sus dependencias. **Artículo 534-14. Obligaciones del cliente.** El cliente estará obligado a pagar el precio de la habitación, y, en su caso, los eventuales servicios complementarios contratados, así como a respetar las normas de seguridad e higiene de los establecimientos hoteleros”. *Propuesta de Código Mercantil elaborada por la Sección de Derecho Mercantil de la Comisión General de Codificación*, Ministerio de Justicia, Madrid, 2013. Disponible en la web de Presidencia del Gobierno <http://www.lamoncloa.gob.es>.

Tampoco cabe ya establecer una correlación estricta entre el inmueble y la actividad a efectos de su consideración como establecimiento de alojamiento turístico, siendo así que, como se verá en el próximo apartado, la normativa turística contempla la posibilidad de prestación del servicio turístico de alojamiento en inmuebles a los que evita calificar como establecimientos de alojamiento turístico (viviendas turísticas de alojamiento rural y viviendas con fines turísticos).

En definitiva, y sin perjuicio del valor ilustrativo de lo anterior, desde la óptica de una ley administrativa como la que se estudia en esta obra, lo relevante es la concreta delimitación que la misma lleve a cabo de lo que considera o no como establecimiento de alojamiento a sus efectos y conforme a sus fines. Dicho de otro modo, de cara a la operativa de aplicación práctica del derecho administrativo turístico, lo que al final importa es que tal o cual tipo de establecimiento sea calificado como establecimiento de alojamiento turístico por la ley turística o por sus reglamentos de desarrollo, quedando así sometido a una determinada disciplina administrativa.

## **1.2. Tipología de los establecimientos de alojamiento y clasificación administrativa**

### *1.2.1. Tipología de establecimientos*

La LTA lleva a cabo la calificación aludida en la Sección 1ª (titulada precisamente “De los establecimientos de alojamiento turístico”) del Capítulo III de su Título V (“De la ordenación de la oferta turística”).

Concretamente, en su artículo 40 se establece la siguiente tipología de establecimientos de alojamiento turístico:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campamentos de turismo o campings
- d) Casas rurales.
- e) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

Esta lista refleja la tradicional categorización entre establecimientos de alojamiento hoteleros (letra a) y extrahoteleros (el resto), recogida tanto por la antigua normativa estatal como por la doctrina<sup>10</sup> y ampliamente utilizada en el sector.

---

<sup>10</sup> Vid. al respecto CEBALLOS MARTÍN, M. M., *La regulación jurídica de los establecimientos hoteleros*, ed. Marcial Pons, Madrid, 2002, pág. 77.

Por otra parte se observa que, como es corriente entre las normas ordenadoras de actividades económicas, a través de la última letra se deja una puerta abierta a la ampliación de la lista de establecimientos a calificar formalmente como de alojamiento turístico por vía reglamentaria, en la idea plausible de atender a potenciales innovaciones de formato surgidas del propio sector<sup>11</sup>.

Conviene notar que el legislador distingue este último supuesto del recogido en el apartado 5 del propio artículo 40, en el cual se prevé expresamente que, vía reglamentaria, se puedan establecer los requisitos exigibles para permitir la prestación de servicios de alojamiento en “establecimientos” distintos de los que se acaban de mencionar. Con lo cual la LTA está reconociendo la posibilidad de lo que podíamos considerar otro “subtipo” de establecimientos que pueden prestar el servicio de alojamiento pero a los que evita calificar formalmente como establecimientos de alojamiento turístico.

De hecho, dicha posibilidad se hace efectiva en la propia LTA; concretamente en su artículo 48 que se ocupa de las denominadas “viviendas turísticas de alojamiento rural”. Obsérvese que, aunque dichas viviendas son reguladas en la Ley inmediatamente detrás de los “establecimientos de alojamiento turístico” objeto de la Sección 1ª mencionada, parece claro que el legislador ha querido marcar una diferencia con estos al introducir en la sistemática de la Ley una nueva Sección 2ª para regular las viviendas turísticas de alojamiento rural, dentro del mismo Capítulo III de su Título V.

Más recientemente, sí se ha recurrido a la vía reglamentaria para regular otro supuesto a integrar dentro del “subtipo” aludido, bajo la denominación de “viviendas con fines turísticos”, reguladas por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero<sup>12</sup>.

No hay por tanto una correlación unívoca entre la consideración formal de establecimiento de alojamiento turístico y la prestación de dicho servicio, que puede ser prestado también

---

<sup>11</sup> Cabe preguntarse si los “complejos turístico rurales” y “Villas Turísticas” (complejos propiedad de la Junta de Andalucía), contemplados en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, constituyen un supuesto comprendido en dicha cláusula. En principio, la remisión en bloque que el Anexo IV del aludido Decreto realiza al cumplimiento por estos “complejos” de los requisitos establecidos para los Hoteles-apartamentos de tres estrellas (establecidos por el reglamento de establecimientos hoteleros) induce a relativizar la calificación de un nuevo tipo diferenciado, en tanto el grueso de los requisitos a cumplir son los de un establecimiento hotelero del grupo Hotel-apartamentos y de la modalidad rural. Pero, por otra parte, no es menos cierto que el artículo 18 del Decreto 20/2002, junto a su Anexo IV, introducen una serie de requisitos específicos que configuran una caracterización propia de este tipo de establecimientos. El hecho de que deba tratarse de un conjunto de inmuebles en construcción horizontal, junto a la existencia obligatoria de zonas verdes, área recreativa infantil y piscina –de lo que deriva una cierta extensión obligada de la parcela o finca–, dotan ciertamente a este tipo de establecimientos de una morfología propia. En todo caso se trata de una disquisición meramente teórica, pues, a efectos prácticos, el régimen de dichos establecimientos queda determinado por la combinación de los dos Reglamentos aludidos.

<sup>12</sup> Aunque, curiosamente, ni en el preámbulo ni en el articulado del citado Decreto se alude a la habilitación específica que, en nuestra opinión, le proporciona al supuesto regulado el apartado 5 del artículo 40 de la LTA.

en “viviendas”, bajo ciertas condiciones establecidas por la propia regulación turística. La diferenciación entre unos y otros que parece apuntar la normativa estibaría, por un lado, en la prestación únicamente del servicio de alojamiento en dichas viviendas y, por otro, en la consideración de que dicha actividad “no supone, con carácter general, la actividad principal de la persona propietaria”<sup>13</sup>, frente al carácter profesional de la gestión de los establecimientos de alojamiento turístico calificados formalmente como tales. A la postre, la regulación de este subtipo de alojamiento persigue, básicamente, la protección de los usuarios a través de la exigencia de unas condiciones mínimas a dichas viviendas, junto a la finalidad de procurar aflorar y legalizar unas actividades que constituyen una realidad conocida y en ascenso, tratando así de mitigar la competencia desleal que suponen frente a los establecimientos de alojamiento turístico reglados.

### 1.2.2. Clasificación administrativa de los establecimientos de alojamiento

Tradicionalmente, la normativa turística ha requerido el reconocimiento, por parte de la Administración competente en la materia, de una determinada clasificación administrativa para cada uno de los tipos de establecimientos de alojamiento turísticos. Dicha clasificación se ha venido estableciendo en función de criterios relativos a las características estructurales de los establecimientos y de su calidad, expresados en las normas a través de requisitos técnicos concernientes a las infraestructuras de los edificios, de sus equipamientos e instalaciones, así como de los servicios ofrecidos. Más recientemente, en Andalucía, se ha incorporado un elemento de clasificación añadido que atiende al criterio de la ubicación territorial del establecimiento y que comporta consecuencias relevantes, como se comprobará.

La clasificación cumple, principalmente, una función de normalización o estandarización de la oferta<sup>14</sup>, de cara a facilitar a usuarios y operadores una información accesible y fácilmente reconocible acerca de las características y niveles de calidad de cada establecimiento. Por ello entendemos que la clasificación es conveniente tanto para los usuarios turísticos<sup>15</sup> como para los distintos operadores en el sector; especialmente los intermediarios<sup>16</sup>. Junto

---

<sup>13</sup> Párrafo cuarto del preámbulo del Decreto 28/2016 citado. Consideración también presente implícitamente en la limitación de la prestación del servicio de alojamiento como máximo a tres meses al año, para las viviendas turísticas de alojamiento rural (art. 48.1 LTA).

<sup>14</sup> En este sentido, entre otros, E. GAMERO CASADO, cit., 2008, pág. 294; y J. SOLA TEYSSIERE, “Los establecimientos hoteleros”, en ob. col. *Manual de Derecho Administrativo del Sector Turístico*, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. R. Pérez Guerra), ed. Tecnos, Madrid, 2013, págs. 121-123.

<sup>15</sup> En este sentido R. J. CALLAN, enfatiza que la principal razón de la clasificación es la protección del cliente; “*Statutory hotel registration and grading: a review*”, *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, V. 6, núm. 3, 1994, pág. 16.

<sup>16</sup> Sobre los objetivos, criterios y otros aspectos relevantes de la clasificación en general, vid. el breve pero interesante artículo de F. PIERRET, *About hotel classification systems*, publicado el 9 de enero de 2013 en el foro UNWTO AGORA, disponible en <http://www2.unwto.or/en/agora>.

a ello, se han señalado otras finalidades del sistema de clasificación relacionadas con la promoción de la calidad de la oferta turística, la protección de los recursos turísticos o la mejora de la sostenibilidad medioambiental de las instalaciones<sup>17</sup> que, a nuestro juicio, han supuesto ciertamente la instrumentalización de la clasificación al servicio de estos otros fines suplementarios<sup>18</sup>.

En términos jurídicos, la clasificación es claramente una actuación de naturaleza administrativa que, conforme al reparto constitucional y estatutario, corresponde a la competencia autonómica. En Andalucía, actualmente, es la Consejería de Turismo y Comercio la competente para el reconocimiento de la clasificación, que formalmente se hace efectiva con la inscripción del establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía (en adelante RTA), a través de la presentación previa de una declaración responsable, como se ha explicado en otro lugar de esta obra.

Por otra parte, a diferencia de otros sistemas de clasificación seguidos en algunos países europeos que prevén una revisión de la clasificación cada cierto plazo<sup>19</sup>, nuestra legislación no contempla un plazo de caducidad de la clasificación otorgada al establecimiento, siempre que el titular cumpla con el deber de adecuada conservación de las instalaciones y, en consecuencia, se mantengan las condiciones y requisitos inicialmente exigidos. Dicha regla, no obstante, puede verse alterada en dos situaciones:

---

<sup>17</sup> C. SANZ DOMÍNGUEZ señala, junto a la finalidad de protección del usuario turístico, las de “implantación de modelos de calidad” y la “protección de los recursos turísticos y sostenibilidad” (además de la utilización de la clasificación en la política de control de precios en el pasado); “La autorización y clasificación de establecimientos hoteleros en el Ordenamiento Español”, *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 62, 2006, págs. 152 ss. Para D. BLANQUER CRIADO la calificación persigue además la finalidad de proteger los intereses de la Hacienda Pública, toda vez que puede determinar la aplicación de un tipo de gravamen diferente en el Impuesto sobre el Valor Añadido; *Derecho del Turismo*, Valencia, 1999, págs. 375-376.

<sup>18</sup> Lo que resulta claramente visible, por ejemplo, en la utilización del elemento clasificatorio de la modalidad por la normativa andaluza, además de como componente informativo de la oferta, como un instrumento al servicio de la elevación de la calidad de los establecimientos y a la vez de la mejora medioambiental de ciertas áreas, como se verá.

<sup>19</sup> Así, los países que han adoptado el sistema *Hotelstars Union*, fruto de un acuerdo alcanzado en diciembre de 2009, en Praga, por las asociaciones hoteleras de siete países del centro y norte de Europa (Alemania, Austria, Holanda, Hungría, República Checa, Suecia y Suiza), al que posteriormente se adhirieron Lituania, Letonia, Estonia y Luxemburgo (2011), Malta (2012), y Bélgica, Dinamarca y Grecia (2013), bajo el patrocinio de la HOTREC (federación de asociaciones del sector que da cobijo a todas las anteriores así como a las de otros veintisiete países europeos, constituyendo el más influyente lobby europeo del sector turístico), han asumido un catálogo de principios entre los que figura el de realización de controles regulares de la categoría inicialmente otorgada. Vid. el documento *21 Hotrec principles for the setting-up and/or review of national/regional hotel classification systems in Europe*. Adopted by the HOTREC General Assembly in Barcelona, 6 November 2009, disponible en <http://www.hotelstars.eu/index.php?id=35&L=3>. En concreto, en el procedimiento de clasificación establecido en Austria, se prevén inspecciones regulares de los establecimientos ya clasificados, en períodos entre dos a un máximo de cinco años, pudiendo dar como resultado su confirmación, modificación o su desaprobadón. Vid. regla 4.2 del *Hotel Classification Procedure 2010-2014*, publicado por la *Austrian Professional Hotel Association*, disponible en <http://www.hotelsterne.at>.

- a) Cuando la Administración turística compruebe que el establecimiento ha dejado de cumplir los requisitos y estándares tenidos en cuenta para la clasificación inicial, debido a una negligente conservación y mantenimiento del mismo<sup>20</sup>, en cuyo caso podrá proceder a la revisión de oficio de la clasificación a la baja, siguiendo un procedimiento con las debidas garantías de audiencia al empresario titular del establecimiento.
- b) Cuando un cambio normativo exija nuevos requisitos que provoquen una inadecuación sobrevenida del establecimiento a las condiciones de clasificación, en cuyo caso la propia norma suele conceder un plazo razonable de adaptación a los mismos<sup>21</sup>. En el caso de no llevarse a cabo dicha adaptación, la Administración turística podrá igualmente revisar la clasificación inicial, previa audiencia del interesado<sup>22</sup>.

Cuestión distinta es que sea el propio empresario el que pretenda modificar la clasificación de su establecimiento como, por ejemplo, ocurre cuando se persigue obtener una clasificación superior a través de la realización de mejoras en las instalaciones y servicios. En estos casos, normalmente habrá de solicitarse la modificación y el reconocimiento de la nueva clasificación por el mismo procedimiento seguido para la clasificación inicial.

### 1.3. Requisitos de infraestructura, seguridad y medio ambiente

Además de los requisitos de naturaleza específicamente turística que se estudiarán más adelante, la implantación de los establecimientos de alojamiento debe cumplir ciertas condiciones dispuestas en normas relativas a otros objetos materiales, que suelen resultar de aplicación común y general a buena parte de los establecimientos de acceso público. Se trata de normas de carácter transversal que tienden a garantizar intereses generales básicos como la seguridad, la salud, el medio ambiente o la accesibilidad de las personas con discapacidad. Los establecimientos de alojamiento quedan pues sujetos a un régimen normativo multidisciplinar, del que sólo corresponde en este apartado hacer una somera descripción, destacando aquellas normativas que potencialmente pudieran tener una mayor incidencia en su ámbito funcional, como son las relativas a:

- A) La propia edificación e infraestructuras, atendiendo al planeamiento urbanístico de cada localidad y a las normas técnicas generales de la edificación que resulten de

---

<sup>20</sup> Vid. al respecto las consideraciones de S. FERNÁNDEZ RAMOS, "Régimen general de los servicios, establecimientos y empresas turísticas. La información turística. Los establecimientos de restauración", en ob. col. *Estudios sobre el derecho andaluz del turismo*, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. J. M. Pérez Monguió y S. Prados Prados), ed. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Sevilla, 2008, págs. 240-241.

<sup>21</sup> Usualmente acompañadas de medidas de ayuda a las empresas para facilitarles dicha adaptación, como señala S. FERNÁNDEZ RAMOS, cit., 2008, pág. 242.

<sup>22</sup> Sin que ello constituya una sanción administrativa ni, en consecuencia, suponga la apertura de un expediente sancionador, como advierte E. GAMERO CASADO, cit., 2008, pág. 307.

aplicación en cada caso, según las características constructivas de cada establecimiento<sup>23</sup>.

- B) La seguridad de las instalaciones, especialmente en relación con la prevención y protección contra incendios. En la tramitación de las licencias municipales referidas a establecimientos de alojamiento cobra una importancia singular el informe sobre seguridad y protección contra incendios. En este aspecto debe tenerse presente lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que aprueba el Código Técnico de la Edificación<sup>24</sup>.
- C) Las condiciones de salubridad e higiénico-sanitarias de las instalaciones, de especial relevancia en los casos, frecuentes, en que los establecimientos presten servicios de restauración o que dispongan de piscinas. La Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía recoge, entre las actuaciones que corresponden a la Administración sanitaria de la Junta de Andalucía, la de establecer normas y directrices para el control y la inspección de las condiciones higiénico-sanitarias de los locales en los que se desarrolle una convivencia colectiva. Por su parte, el artículo 38 de dicha Ley atribuye a los Ayuntamientos el control sanitario de edificios de convivencia humana, mencionando específicamente los hoteles, los campamentos turísticos, así como las saunas y centros de alimentación. Por otra parte, la más reciente Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, contempla la necesidad por parte de los promotores de actividades y obras sometidas a algún tipo de control ambiental –entre las que se encuentran los establecimientos de alojamiento turístico– de presentar una valoración de impacto en la salud del proyecto al solicitar su autorización. Además, señala la obligatoriedad de un informe de evaluación de impacto en la salud, emitido por la Consejería competente en la materia, en los procedimientos de autorización de dichas actividades y obras (arts. 55 a 59 de la citada Ley).
- D) El posible impacto medioambiental del proyecto, para lo que hay que atender a los instrumentos de prevención y control ambiental previstos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía. En lo que respecta a los establecimientos de alojamiento turístico, sólo los campings y los complejos hoteleros

---

<sup>23</sup> La enumeración *in extenso* de la normativa de aplicación a la materia descrita desborda el objetivo de estas páginas. Baste destacar la relevancia en este ámbito, en la vertiente urbanística, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su normativa de desarrollo, junto al plan urbanístico específico que vincule al suelo donde se ubique el establecimiento; y en el aspecto edificatorio, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y sus disposiciones de desarrollo.

<sup>24</sup> Conviene señalar que, a nivel europeo, existe una Recomendación del Consejo 86/666/CEE, de 22 de diciembre de 1986, relativa a la seguridad de los hoteles existentes contra los riesgos de incendio. Respecto a la Orden Ministerial de 25 de Septiembre de 1979 (modificada por Orden de 31 de marzo de 1980), sobre prevención de incendios en alojamientos turísticos, aunque no está formalmente derogada, entendemos que ha quedado ampliamente superada por las disposiciones técnicas del Código Técnico de la Edificación. El Real Decreto 393/2007, por el que se aprueba la norma básica de autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, resulta de aplicación a cualquier establecimiento con capacidad igual o superior a dos mil personas, lo que resultará excepcional en los establecimientos hoteleros, pero sí se ha previsto expresamente en dicha disposición para el caso de los campings, algunos de gran capacidad.

en suelo no urbanizable requieren de una “autorización ambiental unificada” por parte de la Consejería competente en materia de medio ambiente. Mientras que para el resto de establecimientos de alojamiento, así como las posibles instalaciones en los mismos de restaurantes, cafeterías o servicio de bar, se requiere únicamente una “calificación medioambiental” favorable, adoptada por el propio Ayuntamiento en la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia municipal correspondiente. Por otra parte, en relación con las posibles instalaciones o equipamientos mecánicos de los establecimientos potencialmente generadores de ruidos, han de tenerse presentes las especificaciones técnicas contenidas en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, que aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía<sup>25</sup>.

- E) Las medidas relativas a la accesibilidad, evitando barreras y obstáculos que imposibiliten la libre circulación de personas con discapacidad. El Decreto 6/2012, de 17 de enero, que aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, establece las disposiciones generales de adaptación de accesos y espacios de uso colectivo así como, muy detalladamente, el número y condiciones de las unidades de alojamiento accesibles de las que deben disponer los establecimientos de alojamiento en proporción a su capacidad (art. 79 y Anexo III).

La verificación del cumplimiento de los requisitos de aplicación a los establecimientos de alojamiento, derivados de las normativas relacionadas, se canaliza a través de una actuación administrativa de control preventivo cuyo protagonismo es de los Ayuntamientos en cuyo término municipal pretendan instalarse, que son los que tienen atribuida la competencia para tramitar y resolver sobre las licencias requeridas para estas situaciones.

De esta forma, en los supuestos de construcción de un edificio o de reforma de uno preexistente destinado a alojar un establecimiento de alojamiento turístico, el promotor deberá solicitar la preceptiva licencia de obras presentando para ello, como elemento principal, un proyecto técnico que habrá de tener en cuenta los requerimientos aludidos. Corresponde al Ayuntamiento verificar la adecuación del mismo a la ordenación urbanística de aplicación al solar de ubicación así como a la normativa técnica relativa a la seguridad, accesibilidad y calidad de la edificación proyectada; todo ello conforme al procedimiento establecido en la correspondiente Ordenanza municipal, que suele incluir la emisión de los correspondientes informes técnicos en su instrucción (informe urbanístico, de seguridad y protección contra incendios, etc.). Una vez concluida la obra, el promotor deberá solicitar del Ayuntamiento la licencia de ocupación o utilización, que tiene por objeto la acreditación de que la ejecución se ha llevado a cabo de conformidad con las condiciones de la licencia de obras previamente concedida. Finalmente –o, en ciertos casos, de manera simultánea a la tramitación de la anterior–, la puesta en funcionamiento de la instalación suele condicionarse a la obtención de una licencia de actividad o de apertura, al margen

---

<sup>25</sup> Téngase presente que el artículo 71.8 LTA califica como infracción grave “no evitar la generación de ruidos propios del establecimiento de alojamiento que impidan la tranquilidad de las personas usuarias”.

de los supuestos en que los Ayuntamientos puedan haber decidido la sustitución de dichas licencias por la presentación de una declaración responsable, para actividades consideradas de bajo impacto.

Es de hacer notar, que los titulares de los establecimientos turísticos están obligados al mantenimiento permanente de las condiciones iniciales de las instalaciones cuyo cumplimiento determinó la concesión de la licencias. Los Ayuntamientos tienen obviamente atribuida la competencia de supervisión de los requisitos aludidos, que se podrá traducir en visitas de inspección periódicas realizadas por su personal.

#### **1.4. El principio de unidad de explotación**

De vuelta a la esfera de la ordenación estrictamente turística, es relevante señalar que los establecimientos de alojamiento están sometidos al denominado principio de unidad de explotación, que supone que la totalidad de las unidades de alojamiento y demás elementos del edificio ocupados por el establecimiento han de ser gestionados por una única empresa. Esta regla, que aparentemente puede resultar sorprendente, trata de evitar situaciones indeseadas, pero lamentablemente no tan infrecuentes en el pasado, en las que ciertos establecimientos edificados originalmente para un uso de alojamiento turístico han terminado dedicando parte de sus habitaciones o apartamentos a un uso particular conviviendo en el mismo edificio con otras dedicadas a su explotación turística, contraviniendo así el destino y uso urbanístico de la edificación. Es por ello que se establece la afectación a la prestación del servicio turístico de alojamiento de “la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de la edificación, o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por cada establecimiento, siendo ejercida la gestión del conjunto por una única empresa titular” (art. 41.2 LTA). Consecuentemente –y un tanto reiterativamente también–, la LTA prohíbe expresamente la existencia en el establecimiento de unidades de alojamiento no gestionadas por la empresa titular o que estén destinadas a un uso residencial u otro uso distinto del turístico.

El principio de unidad de explotación también persigue evitar que dentro de un mismo inmueble destinado, por ejemplo, a hotel-apartamento distintos grupos de unidades de alojamiento sean gestionados por distintas empresas, pudiendo ello generar situaciones conflictivas de cara a los usuarios. Por ello se insiste en la idea de que dicha gestión debe ser llevada por una única empresa que asume así la responsabilidad administrativa y civil del establecimiento.

Aparentemente, en la justificación de la exigencia del anterior principio, se acumulan el interés público de mantenimiento del uso asignado por la norma urbanística junto a los de promoción administrativa de la calidad en la prestación de servicios turísticos a los usuarios y la protección de estos.

En el orden procedimental, la empresa explotadora debe poder probar ante la Administración turística que está en condiciones de gestionar el establecimiento completo, lo cual no revestirá dificultad en el caso de que sea la única propietaria del edificio. Por el contrario, en el caso de que la propiedad del establecimiento sea compartida por varias personas, la empresa titular deberá disponer de contratos de arrendamiento o de gestión de servicios suscritos con el resto de propietarios, de tal manera que ello le permita asumir la explotación continuada de la totalidad de las unidades de alojamiento del inmueble de que se trate.

El incumplimiento del principio no sólo supondrá una infracción administrativa, sino que puede dar lugar a la modificación o revocación de la inscripción en el RTA, previa audiencia del interesado y mediante resolución motivada. No obstante, la propia LTA excepciona la aplicación de estas últimas medidas en los casos de incumplimiento del principio de unidad de explotación, no por parte de la empresa explotadora sino por parte de los propietarios de las unidades de alojamiento de un establecimiento en régimen de propiedad horizontal que representen un porcentaje igual o inferior a un 10% del total de unidades de alojamiento. Dicho incumplimiento puede deberse, por ejemplo, al uso residencial de la unidad de alojamiento por su propietario o a la explotación turística independiente por parte de este al margen de la gestión conjunta llevada por la empresa explotadora.

El legislador ha optado por dar prevalencia en estos casos al interés representado por la continuidad de la explotación empresarial, seguramente en la consideración de que en dichos supuestos, la escasa proporción de unidades de alojamiento que se autoexcluyen de la unidad de explotación no incide gravemente sobre los intereses públicos de promoción de la calidad del servicio y la protección de los usuarios turísticos. Ello sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad administrativa directamente a los propietarios incumplidores<sup>26</sup>, por comisión de la infracción calificada como muy grave tipificada en el artículo 72.6 LTA: “La contravención de las prohibiciones relativas al destino de las unidades de alojamiento y a su explotación por persona distinta de la empresa titular de la explotación, contempladas en el apartado 3 del artículo 41.”

La aplicación del denominado principio de unidad de explotación no ha estado exenta de conflictividad desde su introducción en algunas leyes turísticas<sup>27</sup>. La forma en que se

---

<sup>26</sup> Que, a diferencia de la antigua LTA de 1999 que no lo contemplaba, son considerados expresamente como posibles responsables de infracciones por el artículo 73.1 de la LTA de 2011: “Son responsables de las infracciones tipificadas en la presente Ley las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que realicen las acciones u omisiones tipificadas en la misma, aun a título de simple inobservancia, y en particular: [...] d) Las personas propietarias de unidades de alojamiento de establecimientos de alojamiento turístico en régimen de propiedad horizontal”.

<sup>27</sup> Como botón de muestra pueden verse la STSJ de Baleares 514/2006, de 31 de mayo, las sentencias del TSJ de Canarias 174/2011, de 9 de diciembre y la 218/2011, de 27 de julio, o la STSJ de Madrid 425/2013, de 25 de abril. En Canarias ha sido objeto incluso de la STC 28/2012, de 1 de marzo, que, sin entrar en la valoración del principio –lo que no era su objeto– se limitó a declarar la inconstitucionalidad de un efecto que la Ley de Turismo canaria anudó al incumplimiento de dicho principio, consistente en el reconocimiento de un

ha incorporado el principio, más recientemente, a algunas leyes<sup>28</sup> o proyectos de leyes turísticas en otras CCAA ha generado nueva polémica, habiendo sido puesto en cuestión incluso por determinados órganos consultivos<sup>29</sup>. Efectivamente, se trata de un concepto confuso cuya regulación además no ha sido uniforme en las distintas leyes turísticas autonómicas. En algunas CCAA se ha identificado unidad de explotación de manera estricta con la necesidad de una única empresa explotadora de la totalidad de un edificio o parte independiente y homogénea de un edificio para todos los tipos de alojamiento turístico. Entendemos que este no ha sido el caso de Andalucía –que es el que aquí corresponde estudiar–, por lo que parece necesario delimitar con precisión el verdadero alcance del principio en nuestra regulación, en la que su aplicación debe ser matizada para ciertos tipos de establecimientos de alojamientos.

Si se analiza detenidamente el artículo 41 LTA, en realidad contempla dos situaciones diferenciadas, desdoblando el contenido del principio, primero en un deber general que afecta a todo establecimiento de alojamiento y, segundo, en un deber reforzado con cierto plus de exigencias, que afecta sólo a determinados tipos y grupos de establecimientos de alojamiento.

A) Así, por un lado, el párrafo primero establece el deber de administración o gestión de cada establecimiento de alojamiento bajo la responsabilidad de una única persona titular, que se podría expresar con la máxima “un establecimiento, un titular”. Dicha regla tiene como objeto principal la determinación clara de la persona responsable administrativamente de su funcionamiento de cara a la Administración de supervisión y también para evitar cualquier tipo de confusión a los usuarios. Teniendo en cuenta además que el establecimiento es definido por la LTA ampliamente como un “conjunto de bienes, muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado y dispuesto por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico”, la consecuencia es que el deber expresado se aplica a todos establecimientos de alojamiento; desde un hotel de cinco estrellas hasta una casa rural.

---

derecho de retracto legal a favor de los titulares de unidades de alojamiento en explotación turística y de la empresa explotadora para la adquisición preferente en las transmisiones de unidades alojativas no destinadas a la actividad turística, apreciando el TC, con toda razón que dicho aspecto constituía legislación civil reservada al Estado y, por ende, fuera de la competencia de la CA, declarándolo inconstitucional.

<sup>28</sup> Es el caso del artículo 33 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares, que ha dado lugar a un procedimiento de información de los previstos en el artículo 28 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, objeto del Informe de la Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado de 20 de febrero de 2015, en cuya tramitación también presentó informe la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía, de fecha 23 de enero de 2015, documentos ambos de interés para la delimitación del principio de unidad de mercado en general, pero que exceden el ámbito del presente estudio limitado a la regulación del mismo en la normativa andaluza.

<sup>29</sup> El anteproyecto de Ley de Turismo de Euskadi ha sido duramente criticado, entre otros aspectos, en relación con el que se califica como “controvertido principio de unidad de explotación”, en el Informe de la Autoridad Vasca de la Competencia emitido por el Pleno de la misma el 6 de agosto de 2015 (págs. 18-19).

- B) Por otro lado, el deber derivado del párrafo segundo y correlativas prohibiciones establecidas en el tercero, que tienen un alcance más limitado. Como se ha visto, de dichos preceptos se deriva la exigencia de gestión por una única empresa<sup>30</sup> de todas las unidades de alojamiento “*integrantes de la edificación, o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por cada establecimiento*”, quedando congruentemente prohibidas en dichos establecimientos la existencia de unidades de alojamiento no gestionadas por dicha empresa o que se destinen a un uso distinto del turístico. En nuestra opinión, el cumplimiento de este segundo deber queda limitado a aquellos tipos y grupos de establecimientos en cuya delimitación legal se exige el requisito que se acaba de destacar; esto es, constituir un edificio o una parte independiente de un edificio<sup>31</sup>. Lo que es el caso de los hoteles (art. 43.1,a), hoteles-apartamentos (art. 43.1,b, en su referencia a que deben cumplir los mismos requisitos de los hoteles) y los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos (art. 44.3,a). Sustantivamente, en estos casos la definición legal trata de adaptarse a lo que suele ser la “delimitación física” de este tipo de establecimientos en la realidad que, comúnmente, se cristaliza en tres situaciones: que el establecimiento ocupe la totalidad de un solo edificio (un bloque), una parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios (un complejo), contando en los tres casos, con accesos y zona de comunicaciones interna (escaleras, ascensores) de uso exclusivo de los usuarios. Por esa misma razón de tratarse de un espacio necesariamente delimitado, con accesos y zonas de uso exclusivo de los usuarios, el servicio de alojamiento de los campings queda igualmente sometido al deber de explotación por una única empresa (enunciado final del apartado 2 del artículo 46 en relación con el apartado 1).

Según lo expuesto, quedan excluidos de esta versión reforzada del principio de unidad de explotación, que identifica establecimiento con edificio independiente, otros establecimientos que, sencillamente, no integran dicho supuesto de hecho de la norma, pero cuya existencia está prevista expresamente en la propia LTA. Así, el artículo 43.2 LTA prevé que los hostales y las pensiones “pueden ocupar partes no independientes de un edificio”<sup>32</sup>, mientras que el artículo 44.3,b contempla la posibilidad de que los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjuntos puedan estar compuestos por unidades de alojamiento ubicadas en distintos edificios y ocupando sólo una parte de los mismos. Como se puede apreciar, se

---

<sup>30</sup> Significativamente el apartado segundo dice literalmente “empresa titular”, lo que es congruente con nuestra argumentación en el texto, en tanto que este párrafo se ciñe a situaciones en las que la titularidad es necesariamente empresarial; mientras que el párrafo primero se refiere, más genéricamente, a “persona titular” (p.ej. el propietario de una vivienda turística de alojamiento rural).

<sup>31</sup> En la STSJ de Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 9ª) 425/2013 de 25 de abril, queda puesto de manifiesto que la demandante recurre a una argumentación similar a la que sustentamos (FD 2º), que es rechazada por la Sala (FD 4º). Debe tenerse presente, sin embargo, que la ley turística madrileña no dispone una serie de especificaciones que sí introduce la ley andaluza, que se examinan a continuación en el texto.

<sup>32</sup> Coherentemente, el artículo 6.2 del DEH, que exige una acreditación formal del cumplimiento del principio de unidad de explotación en ciertos supuestos, la limita a los hoteles y hoteles-apartamentos.

trata de supuestos en los que el titular del establecimiento no queda obligado a asegurar el uso turístico del resto de las partes del edificio, quedando sólo sometido al deber de administración y gestión del mismo bajo su única responsabilidad.

A nuestro juicio, es en los supuestos delimitados positivamente en la letra B) anterior en los que cobra pleno sentido la exigencia de gestión empresarial única, que nos remite a un objetivo de potenciación de la calidad<sup>33</sup> del servicio que debe derivar de una administración integrada del conjunto resultante.

Por otra parte, es de interés apuntar que la versión reforzada expuesta del principio de unidad de explotación, desbordando su ámbito natural de la legislación turística, tiene un exponente revelador en la legislación urbanística, en la que ha sido utilizada instrumentalmente para la delimitación legal del suelo de uso turístico. En este sentido, la disposición adicional novena<sup>34</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, exige para la calificación de uso turístico que el instrumento de planeamiento urbanístico, en un porcentaje superior al cincuenta por ciento de la edificabilidad total del ámbito de ordenación determine la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de “uso exclusivo y de unidad de explotación”. La expresión “uso exclusivo” añadida a la de unidad de explotación en este contexto, alude al uso exclusivo de la edificación, con lo que la norma refuerza y dota de mayor precisión el supuesto determinante de la calificación haciéndola coincidir, en nuestra opinión, con los supuestos que hemos indicado anteriormente.

Conviene finalmente precisar que la titularidad empresarial única tratada en este epígrafe se refiere exclusivamente al servicio de alojamiento, siendo así que dentro de un establecimiento pueden ofrecerse otros servicios prestados por otras empresas distintas de la titular del mismo (p. ej. un restaurante dentro de un hotel), siempre que se informe debidamente de tal circunstancia a los usuarios, como expresamente ha quedado previsto en el artículo 6.4 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros (en adelante DEH)<sup>35</sup>.

### **1.5. Establecimientos en régimen de propiedad horizontal**

El preámbulo de la Ley de Turismo de Andalucía de 2011 anuncia la introducción de novedades en relación con el régimen de tenencia y gestión de los establecimientos de aloja-

---

<sup>33</sup> Principio de promoción pública de la calidad de los servicios turísticos omnipresente en la LTA (v.gr. artículos 1.2,e; 3.1,j; 9; 10,g; 60).

<sup>34</sup> Disposición adicional precisamente introducida por la disposición final segunda de la LTA, muestra de la inevitable imbricación entre la legislación turística y la urbanística. Sobre los antecedentes del precepto vid. J. SOLA TEYSSIERE, “La necesidad de un tratamiento urbanístico diferenciado del suelo de uso turístico”, *Revista de Urbanismo y Edificación*, núm. 15, 2007, pág. 115.

<sup>35</sup> También en el artículo 5.5 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos.

miento turístico, incorporando nuevos modelos de explotación “tales como el régimen de la propiedad horizontal, con motivo del desarrollo de estas modalidades en los mercados internacionales, y cuya demanda está en aumento en nuestro territorio por la capacidad de las mismas para sostener y revitalizar la oferta turística.”

Específicamente, el artículo 42 LTA prevé la posibilidad de implantación de establecimientos de alojamiento constituidos en régimen de propiedad horizontal, esto es, en edificios en los que a similitud de un bloque de pisos residencial, las distintas unidades de alojamiento puedan pertenecer a propietarios individuales. También se alude a la posible constitución de establecimientos en base a figuras afines a la propiedad horizontal, como podría ser el caso de los complejos inmobiliarios privados previstos en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, especialmente aptos por su morfología edificatoria para la implantación de establecimientos de apartamentos turísticos del subgrupo “complejos”.

Este modelo de explotación, conocido en el sector como *condominio hotelero*, viene cobrando relevancia fuera y dentro de nuestro país, primordialmente en cuanto medio para facilitar la financiación de la construcción de establecimientos, lo que resulta de especial interés en momentos de contracción del crédito bancario como el que se ha venido produciendo en los últimos años<sup>36</sup>.

Este tipo de implantaciones queda, no obstante, sometida al cumplimiento de condiciones estrictas, previstas en la propia Ley, que encuentran justificación en objetivos diversos.

En primer lugar, se establecen una serie de requisitos vinculados al anteriormente estudiado principio de unidad de la explotación. Se trata de condiciones tendentes a asegurar el cumplimiento de dicho principio en un tipo de establecimientos que ya, de partida, nacen con una pluralidad de propietarios de la edificación, como son las siguientes:

- a) Al inscribir cada unidad de alojamiento en el Registro de la Propiedad ha de hacerse constar expresamente, mediante nota marginal, que la misma está afecta a un uso turístico y que dicho uso se cede de forma permanente a una empresa explotadora.
- b) La suscripción por cada propietario de un contrato (normalmente será de gestión, aunque podría ser de arrendamiento) por un mínimo de diez años, con una empresa explotadora, que asegure que todas las unidades de alojamiento y las zonas comunes del inmueble podrán ser gestionadas bajo el principio de unidad de explotación por dicha empresa.
- c) Que en el caso de que en el contrato mencionado se reconozca a los propietarios un uso particular o en condiciones ventajosas de las unidades de alojamiento, dicha posibilidad se limite a un máximo de dos meses al año. El uso por un periodo superior por

---

<sup>36</sup> Como ya pusimos de manifiesto en J. SOLA TEYSSIERE, “Los establecimientos hoteleros”, cit., 2013, págs. 119-120. Vid. en el mismo sentido A. DELGADO TRUYOLS, “Los Condohotels en España: una nueva forma de propiedad”, Rev. *El notario del siglo XXI*, núm. 58, diciembre 2014.

parte de cualquier propietario se consideraría uso residencial de la unidad de alojamiento, que queda prohibido<sup>37</sup>.

En segundo lugar, con el objetivo de protección a los adquirentes, la empresa promotora del inmueble debe entregar a los posibles compradores un documento, que tendrá carácter de oferta vinculante, informando clara y detalladamente sobre las condiciones expuestas y, especialmente, sobre la afectación del inmueble a un uso turístico. Deber, cuyo incumplimiento es calificado como infracción muy grave por el artículo 72.9 LTA, bajo responsabilidad del promotor (art. 73.1,e).

En tercer lugar, la LTA “únicamente” admite, bajo esta modalidad de *condominio*, establecimientos de alojamiento “con categoría mínima de cuatro estrellas, o de tres llaves”. Con ello la Ley está limitando el registro bajo la aludida modalidad a hoteles y hoteles-apartamentos de 4 y 5 estrellas y a los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificio/complejo de 3 y 4 llaves. Se niega pues dicha posibilidad a hoteles y hoteles-apartamentos de menor categoría, a los hostales (que sólo pueden alcanzar dos estrellas) y pensiones (que carecen de categoría), así como a los establecimientos de apartamentos del grupo edificio/complejo de una y dos llaves y a todos los del grupo “conjunto” (que sólo pueden alcanzar dos llaves de categoría). Esta última restricción, aparentemente relacionada con un objetivo de promoción pública de la calidad de la oferta turística, difícilmente encuentra justificación en alguna de las razones imperiosas de interés general relacionadas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (Ley Paraguas) que, conforme a lo establecido por el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, son las únicas cuya salvaguarda justifica el establecimiento de límites al acceso o ejercicio de actividades económicas. En nuestra opinión, existe base para considerar la falta de adecuación (sobreenvenida) de la aludida cláusula restrictiva a la Ley Garantía de la Unidad de Mercado, que tiene carácter de ley básica<sup>38</sup>.

## **1.6. Compatibilidad en el mismo inmueble de distintos grupos o tipos de alojamiento**

La LTA (art. 45) contempla expresamente la compatibilidad de la existencia en un mismo inmueble de establecimientos hoteleros de dos grupos distintos. En concreto, son compa-

---

<sup>37</sup> Y que, conforme al tipo dispuesto en el artículo 72.8 LTA, supondría la comisión de una infracción muy grave por parte del propietario, sancionada con multa de 18.001 a 150.000 euros, y a la que incluso cabría imponer, como sanción accesoria, la clausura temporal de la unidad de alojamiento por un periodo comprendido entre seis meses y tres años (art. 78.3 LTA).

<sup>38</sup> Al margen de su eventual planteamiento particular en la vía judicial correspondiente, ha de valorarse la renuencia de facto por parte de las CCAA a adaptar algunas de sus leyes a la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado, teniendo en cuenta que contra la misma se han presentado cuatro recursos de inconstitucionalidad (entre ellos el presentado por el Gobierno andaluz), manteniéndose a la espera del pronunciamiento del Tribunal Constitucional.

tibles en una misma edificación o en distintas edificaciones dentro de un complejo acotado, un hotel y un hotel-apartamento, con la condición de que sean de la misma categoría (número de estrellas).

También se declara expresamente la compatibilidad en el mismo inmueble de establecimientos pertenecientes a distintos tipos. Concretamente se permite la coexistencia en el mismo edificio o conjunto de edificios, de un hotel o de un hotel-apartamento con un establecimiento de apartamentos turísticos del grupo edificio/complejo, con la condición de que sean de *similar* categoría. A estos efectos se asimilan los establecimientos de apartamentos de cuatro llaves a los establecimientos hoteleros de cuatro o cinco estrellas, y los establecimientos de apartamentos de tres, dos y una llaves a los establecimientos hoteleros de tres, dos y una estrellas, respectivamente.

A sensu contrario queda excluida la posibilidad de combinar en un mismo inmueble un hotel u hotel-apartamento con un hostel o pensión (lo que, en todo caso, no parece realista), pero también la coexistencia de un hotel con un hotel-apartamento de, por ejemplo, una categoría inferior. O de cualquiera de estos dos últimos grupos de establecimientos hoteleros con un establecimiento de apartamentos de categoría no asimilable.

Semejante limitación guarda relación con el derecho de los usuarios turísticos, reconocido en la propia LTA (art. 21,d), a que la naturaleza y calidad de los servicios prestados guarde una proporción directa con la categoría del establecimiento de alojamiento, manteniendo, por así decirlo, una homogeneidad en el nivel de los distintos servicios ofrecidos. Dado que, como se verá, las exigencias normativas de servicios e instalaciones, o de sus niveles de calidad, varían según las categorías, la cohabitación de dos categorías distintas en un mismo recinto puede quebrar la aludida homogeneidad y, en consecuencia, el nivel de calidad legitimamente esperable por parte del usuario.

Entendemos que en cualquiera de los casos en que se produzca una coexistencia de distintos grupos o tipos de establecimientos de alojamiento en un mismo inmueble, la inscripción en el RTA se deberá hacer en base al grupo o tipo predominante, como por otra parte se prevé expresamente en el artículo 7.3 del DEH para el supuesto de compatibilidad de establecimientos hoteleros de distinto grupo<sup>39</sup>.

---

<sup>39</sup> Por cierto, estimamos que deben considerarse desplazadas las menciones relativas a los establecimientos de alojamiento de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno contenidas tanto en el artículo 7.2 del DEH como en el artículo 10 del Decreto 194/2010, de 20 de abril de Establecimientos de Apartamentos Turísticos, en ambos casos a propósito de la compatibilidad en el mismo inmueble de distintos establecimientos de alojamiento. Ambos Decretos son anteriores a la LTA que en su artículo 49, acertadamente, separa el aspecto civil contractual relativo a la posibilidad de comercialización en régimen de aprovechamiento por turno de unidades de alojamiento en cualquier tipo de establecimiento de alojamiento (regulado por la Ley 4/2012, de 6 de julio) del aspecto relativo a la clasificación administrativa del mismo, que será la que le corresponda en función del cumplimiento de unos u otros requisitos administrativos.

### 1.7. La prohibición de sobrecontratación

Un aspecto especialmente importante que conviene destacar es el de la prohibición de sobrecontratación, que afecta a las empresas titulares de cualquier tipo de establecimiento de alojamiento. Es práctica extendida en el sector el operar con un cierto margen de aceptación de reservas por encima de la capacidad del establecimiento ante la experiencia de que, generalmente, no se produce realmente la plena ocupación debido a las cancelaciones o a los casos en que los clientes sencillamente no se personan el día indicado (*no show*). Cuando, no obstante, se produjera una situación de superación de la capacidad de la que se derive que el establecimiento no pueda atender a clientes con reserva formalizada, el empresario estaría incurriendo en lo que nuestra normativa ha denominado sobrecontratación, más conocida por su voz inglesa *overbooking*.

Para tratar de evitar la generalización de dicha práctica<sup>40</sup> y establecer mecanismos de protección de los turistas que se vean envueltos puntualmente en dicha situación, algunas leyes autonómicas sobre turismo<sup>41</sup> han establecido normas prohibiendo la sobrecontratación y anudado ciertas consecuencias civiles y administrativas a su transgresión.

En nuestra comunidad, el artículo 25 LTA prohíbe expresamente a los establecimientos de alojamiento contratar plazas que posteriormente no puedan atender en las condiciones pactadas. Pero lo más llamativo es la manera detallada en la que se disponen las consecuencias derivadas de contravenir dicha prohibición. Así, el empresario que incurra en sobrecontratación estará obligado a:

- a) Realojar a los usuarios con reserva previamente aceptada en otro establecimiento de la misma o superior categoría, ubicado en la misma zona<sup>42</sup>, bajo condiciones similares a las pactadas con aquel.
- b) Hacerse cargo de la posible diferencia al alza de precios que se produzca, devolviendo al usuario dicha diferencia si esta fuera a la baja.
- c) Hacerse cargo de los gastos de transporte así como de cualquier otro gasto que se origine hasta el comienzo del alojamiento en el nuevo establecimiento<sup>43</sup>.

---

<sup>40</sup> Que M. M. CEBALLOS MARTÍN y R. PÉREZ GUERRA califican “de gran repercusión anti-turística”, *El contrato turístico de alojamiento hotelero*, ed. Comares, Granada, 2001, pág. 44.

<sup>41</sup> Por ejemplo, la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (artículo 37), la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia (art. 35,ñ), la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña (arts. 88,l y 89, c) o la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de Baleares (art 20).

<sup>42</sup> Requisito no delimitado con precisión que además se nos antoja difícil de cumplir en temporadas de máxima ocupación en determinados destinos. Piénsese, por ejemplo, en la dificultad para el hotelero que sobrecontrate de encontrar otro hotel en la misma zona céntrica de Málaga, Sevilla, Granada, etcétera, en el período de semana santa.

<sup>43</sup> La ley señala, innecesariamente por obvio, la posibilidad de que el empresario pueda repercutir los gastos enumerados en aquellos supuestos en que hubiera sido un tercero el causante de la situación de sobrecontratación, pensando seguramente en casos derivados de contratos de reserva de alojamiento en régimen de contingente celebrados con agencias de viajes. Se trata de un aspecto civil ajeno a los propósitos de esta obra,

Ha de resaltarse que el cumplimiento o no de estas obligaciones frente al usuario es tomado como supuesto de hecho para diferenciar, en base al mismo, entre infracciones leves o graves en la tipificación de las infracciones derivadas de la sobrecontratación. Siendo así que la comisión de sobrecontratación habiendo el empresario facilitado alojamiento a los clientes afectados en las condiciones indicadas es calificada como infracción leve, mientras que la realización de la misma conducta incumpliendo además el deber de realojo en dichas condiciones se califica como infracción grave (artículos 70.8 y 71.17 LTA, respectivamente). La LTA está forzando así al empresario, indirectamente, a la satisfacción de unas compensaciones al usuario, de naturaleza civil<sup>44</sup>, derivadas a la postre de un incumplimiento contractual. Incumplimiento que, simultáneamente, es utilizado para determinar una prohibición administrativa y, disuasoriamente, el correspondiente tipo infractor<sup>45</sup>, derivando de su transgresión la correspondiente responsabilidad frente a la Administración.

### 1.8. Acceso y permanencia en los establecimientos

El artículo 36 LTA lleva por título “Acceso y permanencia en los establecimientos de alojamiento turísticos”, aunque posteriormente su contenido se refiere reiteradamente a los “establecimientos turísticos” sin más matices, lo que parece indicar que las reglas en él contenidas resultan de aplicación a cualquier tipo de establecimiento de los definidos en el artículo 2, g) de la Ley.

Bajo el título expuesto, el precepto se ocupa de cuestiones relativas al derecho de acceso de los clientes a los establecimientos y a su comportamiento durante su permanencia o

---

junto a otros también de interés pero del mismo carácter, como puede ser el de la naturaleza precontractual o contractual del contrato de reserva de hospedaje (puede verse, sobre este último aspecto, M. M. CEBALLOS MARTÍN y R. PÉREZ GUERRA, *El contrato turístico...*, cit., 2001, págs. 40 ss.).

<sup>44</sup> Asunto distinto sería el de la valoración de la inclusión de estas consecuencias civiles en una ley administrativa autonómica, que hemos cuestionado en otro lugar; vid. nuestros comentarios críticos a lo que hemos calificado como “inmisión de cierta normativa administrativa sectorial autonómica en el ámbito propio del derecho privado” en J. SOLA TEYSSIERE, “Hacia un sistema armonizado de clasificación hotelera”, *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 88, 2014, págs. 63 ss. Sobre dicho tema es imprescindible atender a la opinión autorizada de D. BLANQUER que hace años denunció que “el régimen jurídico de los contratos turísticos no es uniforme en el territorio español” (“¿Ordenación o desordenación del turismo?”, *Rev. Documentación Administrativa*, nº 259-260, 2001, pág. 298) y que advirtió de la necesidad de que el Estado dictara una Ley que estableciera “las singularidades contractuales orientadas a proteger a los usuarios de los servicios turísticos” (pág. 314). Vid., también, del mismo autor, en la misma línea. “La ordenación jurídica de la calidad del turismo”, en ob. col. *El Derecho Administrativo en el umbral del siglo XXI*, Homenaje al Profesor Dr. D. Ramón Martín Mateo, Tomo III, (coord. F. Sosa Wagner), Valencia, 2000, en especial págs. 3155-3159.

<sup>45</sup> Entendemos que la infracción se produce si media una aceptación formalizada previa recibida por el usuario que, posteriormente, no es atendida. La STSJ de Canarias 824/2000, de 8 de septiembre, que confirma una sanción de 375.000 pesetas interpuesta por la autoridad turística por “sobrecontratación de plazas que origine exceso de reservas que no puede ser atendido” (art. 76.13 Ley de Turismo de Canarias), destaca el “carácter eminentemente formal” de dicha infracción administrativa: “la sobrecontratación existe o no la hay” sienta en su Fundamento de Derecho tercero.

estancia en los mismos, así como de las posibles reglas que pueden establecer al respecto los titulares de aquellos.

Le ha parecido para ello conveniente al legislador comenzar afirmando que los establecimientos turísticos tienen la consideración de públicos, utilizando instrumentalmente un concepto un tanto resbaladizo que, evidentemente, excluye de la calificación como turísticos a los establecimientos que tengan la consideración de privados (clubs, casinos culturales y de recreo, locales de asociaciones) y que alude claramente a los establecimientos mercantiles de pública concurrencia o “abiertos al público”<sup>46</sup>. Son ejemplos de este tipo de establecimientos los comerciales (acceso libre), aquellos en los que se celebran espectáculos públicos (acceso tras el pago de una entrada) o los de restauración (acceso libre y permanencia condicionada a realizar un consumo).

El caso de los establecimientos de alojamiento, en el que conforme al objeto de este capítulo debemos centrarnos, presenta sus propias particularidades pues el acceso a los mismos se condiciona a la contratación previa (reserva previa formalizada por cualquier medio o contratación *in situ* representada por el documento de admisión). Por otra parte, es habitual que buena parte de las instalaciones de estos establecimientos sean de uso restringido a sus clientes (además de las habitaciones que son de “uso privativo” de los usuarios –art. 2, e DEH–, suelen serlo los salones, las piscinas, etc.). Y no es ajeno a ello el hecho de que ciertos requisitos de dichas instalaciones (p. ej. su superficie) se determinen en función del aforo del establecimiento, representado por el número de clientes que pueden ser alojados. Es por ello que, en el contexto de los establecimientos de alojamiento, la expresión utilizada debe entenderse alusiva, en nuestra opinión, más que al establecimiento físico, al carácter público de su oferta, en el sentido de que esta está dirigida al público en general, lo que conlleva la manifestación implícita de contratar con cualquiera que acepte las condiciones en que se hubiera formulado dicha oferta<sup>47</sup>. Evidentemente, lo expuesto tiene una conexión evidente con el objetivo de evitar conductas discriminatorias, por lo que la LTA prohíbe expresamente la posible restricción del derecho de acceso a los establecimientos turísticos por razones de discapacidad, raza, lugar de procedencia, sexo, religión, opinión, o cualquier otra circunstancia personal o social<sup>48</sup>.

---

<sup>46</sup> Vid. sobre la delimitación del significado de establecimiento público a efectos del derecho de admisión las consideraciones de M. L. ROCA FERNÁNDEZ-CASTANY, “Régimen jurídico-administrativo del derecho de admisión en establecimientos públicos. Especial referencia al caso andaluz”, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 36, 2010, págs. 327 ss.

<sup>47</sup> Lo que conecta con la proscripción de las conductas que supongan una “negativa a satisfacer las demandas del consumidor o usuario, cualquiera que sea su nacionalidad o lugar de residencia, cuando su satisfacción esté dentro de las disponibilidades del empresario” dispuesta como infracción en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre; art. 49.1.k).

<sup>48</sup> Conductas también tipificadas como infracción en la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios citada (art. 49.1.m), así como en la LTA que tipifica como infracción muy grave la restricción de acceso o la

Lo anterior no impide que los establecimientos turísticos puedan condicionar el acceso y la permanencia en los mismos al cumplimiento de ciertas reglas directamente justificadas por criterios objetivos<sup>49</sup>, dispuestas en los denominados *reglamentos de régimen interior*. A través de este tipo de reglamentos se pueden establecer ciertos requisitos de admisión de personas<sup>50</sup>, siendo frecuentemente utilizados por los establecimientos de alojamiento para establecer normas de convivencia dentro del mismo, e igualmente, las reglas de funcionamiento y uso de las instalaciones, equipamientos y servicios.

La conformidad legal de dichos reglamentos internos está condicionada a un requisito de contenido y a otro de publicidad<sup>51</sup>. Con respecto al primero, la LTA señala que sus contenidos no podrán contravenir lo dispuesto en la propia ley o en sus normas de desarrollo, a lo que habría que añadir, más ampliamente, la no contravención de los principios de igualdad y de no discriminación. En relación con el segundo, se exige que el establecimiento dé la debida publicidad de su existencia y contenidos de manera adecuada, anunciándolo y exhibiéndolo en recepción o, en su caso, en las unidades de alojamiento<sup>52</sup>.

---

expulsión injustificada de un establecimiento que supongan discriminación, lo que a la postre conecta con los principios de igualdad y no discriminación recogidos en el artículo 14 de la Constitución.

<sup>49</sup> Como así, literalmente, se reconoce también en la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios citada (art. 49.1.k).

<sup>50</sup> Expresamente previsto en el artículo 5.2,b del DEH. Sobre el llamado derecho de admisión en establecimientos públicos puede verse M. L. ROCA FERNÁNDEZ-CASTANY, "Régimen jurídico-administrativo del derecho de admisión...", cit., 2010, así como los trabajos de J. M. BILBAO UBILLOS «Prohibición de discriminación y derecho de admisión en los establecimientos abiertos al público», en Carrasco Durán, M.; Pérez Royo, F. J.; Urías Martínez, J.; Terol Becerra, M. J (Coords.): *Derecho constitucional para el siglo XXI. Actas del VIII Congreso Iberoamericano de Derecho Constitucional* (Vol. I). ed. Aranzadi, Pamplona, 2006, y "Prohibición de discriminación y relaciones entre particulares", UNED, *Teoría y Realidad Constitucional*, núm. 18, págs. 147-189.

<sup>51</sup> El DEH y el Decreto 164/2003, regulador de los Campings, establecían además el requisito formal de aprobación y diligenciado de los reglamentos de régimen interior por parte de la Consejería de Turismo en sendos preceptos que, sin embargo, fueron derogados por el Decreto 80/2010, de 30 de marzo, que realizó una amplia modificación de diversos reglamentos turísticos justificada en su adaptación a la Directiva de Servicios. En Andalucía existe un sistema de intervención de las reglamentaciones internas que establezcan condiciones específicas de admisión (Decreto 10/2003, de 28 de enero y Orden de 11 de marzo de 2003) en relación con las actividades que están dentro del ámbito de aplicación de la legislación de espectáculos públicos y actividades recreativas, que son las incluidas en el Nomenclátor y Catálogo de las mismas contenido en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero. Dicha normativa no resulta de aplicación a los establecimientos de alojamiento que no están incluidos en el aludido nomenclátor y por lo tanto quedan fuera de su ámbito de aplicación. En consecuencia, no parece que los reglamentos de régimen interior adoptados por los establecimientos de alojamiento estén actualmente sometidos a autorización o diligencia administrativa. Cuestión colateral, pero no infrecuente, es que el establecimiento de alojamiento acoja también un salón de celebraciones o un establecimiento de restauración (actividad esta última que se encuentra en una zona de intersección entre la legislación de espectáculos y actividades recreativas y la turística, al estar dentro del ámbito de aplicación de ambas) cuyo uso no esté limitado a la clientela de aquel, en cuyo caso sí les sería de aplicación la normativa aludida, al tratarse de actividades que sí figuran en el citado nomenclátor y, por ende, dentro del ámbito de aplicación de la legislación de espectáculos públicos y actividades recreativas.

<sup>52</sup> Cfr. art. 36.2 LTA; art. 39.4 del Decreto 164/2003, regulador de los Campings; art. 13 del DEH y art. 31 del Decreto 194/2010, de Establecimientos de Apartamentos. Por cierto que en estos dos últimos Decretos

Los establecimientos hoteleros y los establecimientos de apartamentos turísticos podrán establecer voluntariamente reglamentos de régimen interior<sup>53</sup>, mientras que en el caso de los campings su existencia es obligatoria (art 2 y 39.2 de su Decreto regulador) seguramente porque se ha considerado, con buen criterio, que la fijación de unas normas de convivencia mínimas (sobre horario de silencio nocturno, prohibición de circulación con vehículos en horas de descanso, entre otros aspectos) resulta elemental en este caso, dada las peculiaridades de dicho tipo de establecimientos.

La existencia de reglamento de régimen interior conlleva la obligación legal de los usuarios turísticos de respetar sus contenidos, si el mismo cumple los requisitos antedichos (art. 22, b LTA), permitiendo, por tanto, al empresario reconvenir las conductas contrarias al mismo. Con todo, el principal efecto derivado de los quebrantamientos –entendemos que graves– de dichos reglamentos es que habilitan al responsable del establecimiento a la expulsión de los usuarios incumplidores, para lo cual podrán, incluso, solicitar la intervención de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad<sup>54</sup>.

## **2. LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS**

### **2.1. La regulación y el objetivo de calidad**

En la Comunidad Autónoma de Andalucía se abordó inicialmente la regulación de los establecimientos hoteleros a través del Decreto 110/1986, de 18 de junio, sobre ordenación y clasificación de los establecimientos hoteleros de Andalucía. Este reglamento vino a sustituir, en la Comunidad andaluza, a la preexistente normativa estatal sobre la materia, establecida por el Real Decreto 1634/1983, de 15 de junio, de ordenación de los establecimientos hoteleros. El reglamento autonómico citado vino a ser completado, unos años más tarde, por las disposiciones contenidas en el Decreto 14/1990, de 30 de enero, sobre requisitos mínimos de infraestructura de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos que, tal como indicaba su título, se centraba en la regulación de determinados requisitos infraestructurales (accesos, suministros, etc.) exigibles tanto a los estableci-

---

se exige que el Reglamento de Régimen Interior esté redactado al menos en castellano e inglés, y en el de campings también en alemán y francés.

<sup>53</sup> Aunque su existencia está muy extendida en la práctica, especialmente en establecimientos de cierta dimensión.

<sup>54</sup> Expulsión que también puede proceder, aún en ausencia de reglamento interior, en caso de incumplimiento por el usuario de sus obligaciones de observar las reglas de convivencia e higiene, no desalojo de la habitación en la fecha pactada, negativa a pagar los servicios, causar daños en las instalaciones o enseres, o pretender acceder o permanecer en el establecimiento con una finalidad diferente al normal uso del servicio (artículo 36.2 y 3 en relación con el 22 LTA). Igualmente, como acertadamente ha notado E. GAMERO CASADO (cit., 2008, pág. 322) la alteración del orden público, se encuentre o no previsto en un reglamento de régimen interior, habilitaría al empresario a recabar el auxilio de las fuerzas y cuerpos de seguridad y, en su caso, proceder al desalojo.

mientos hoteleros como a los apartamentos turísticos, pero que también incluía preceptos atinentes al procedimiento de inscripción de estos establecimientos en el Registro de Turismo autonómico.

Por medio de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, se llevaron a cabo, posteriormente, unas reformas puntuales de la antigua Ley andaluza 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, principalmente encaminadas a introducir un nuevo elemento en la clasificación, la *modalidad*, y con ello habilitar legalmente el desarrollo reglamentario de ciertos requisitos vinculados a la misma a través de un nuevo régimen sustantivo de los establecimientos hoteleros, de ya prevista aprobación.

Y así, efectivamente, un par de meses más tarde se publicó el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros*, actualmente vigente<sup>55</sup>, que ha establecido en Andalucía una completa y, en parte, novedosa regulación de estos establecimientos, a los que define como “el conjunto de bienes, muebles e inmuebles, que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación del servicio de alojamiento hotelero”.

Entre los distintos tipos de establecimiento de alojamiento turístico cobran singular importancia los establecimientos hoteleros al tratarse de empresas que potencialmente presentan una alta rentabilidad económica y social, en términos de creación de empleo y de capacidad de generación de actividades complementarias. Por ello, la actividad hotelera es objeto de una atención destacada por parte de la Administración turística, en cuanto es considerada una pieza clave del sector turístico<sup>56</sup>.

Si hubiera que destacar uno de entre los diversos objetivos pretendidos con la nueva regulación, este sería el de la incorporación de medidas directamente dirigidas a preservar e incrementar la calidad<sup>57</sup> de este segmento protagonista de la actividad empresarial turística. La norma se situó, pues, en línea con un criterio emergente por aquellos años, que tuvo su reflejo en relevantes documentos de organismos internacionales<sup>58</sup> y en diversos

---

<sup>55</sup> Modificado por Decreto 35/2008, de 5 de febrero; Decreto 492/2008, de 11 de noviembre; Decreto 80/2010, de 30 de marzo y por Decreto 143/2014, de 21 de octubre. Por otra parte, la Orden de 16 de diciembre de 2013 ha introducido modificaciones en sus anexos.

<sup>56</sup> El propio preámbulo del DEH les reconoce una «preeminente posición en el sector turístico» (Apartado I *in fine*).

<sup>57</sup> No por casualidad el término “calidad” aparece notoriamente reiterado en el preámbulo del DEH.

<sup>58</sup> Pueden citarse, como ejemplos significativos, los documentos de la Organización Mundial del Turismo, *La calidad, un reto para el turismo*, (ed. trilingüe Inglés-Francés-Español, Madrid, 1997) así como *Quality in tourism: a conceptual framework*, disponible en la web de la citada Organización: [www.world-tourism.org](http://www.world-tourism.org). A nivel comunitario europeo, se encuentran manifestaciones en el sentido indicado en la Comunicación de la Comisión de las Comunidades Europeas al Consejo, al Parlamento Europeo, al Comité Económico y Social y al Comité de las

instrumentos de planificación<sup>59</sup>, incorporándose como guía de las políticas turísticas a los propios textos normativos, haciéndose patente en la totalidad de las Leyes autonómicas sobre ordenación del turismo, en una u otra formulación<sup>60</sup>.

Fiel reflejo de este criterio, el preámbulo del DEH toma posición decididamente a favor de la implantación de estrategias de fidelización basadas en el aumento de la calidad de los servicios frente a aquellas otras sostenidas exclusivamente en torno a los precios. Con esta opción –se argumenta– se pretende el incremento de los ingresos por turista frente al incremento del propio número de turistas: “se trata, en definitiva, de defender la calidad total frente a la cantidad”, se manifiesta con contundencia.

Por otra parte, siendo la calidad un concepto con múltiples aristas, igualmente se apela en el DEH a criterios relativos al respeto ambiental y cultural de los destinos en los que se pretende la potenciación del sector. En este aspecto se desplaza el protagonismo desde las obligaciones impuestas al empresario turístico hacia las responsabilidades a ejercer por la Administración, singularmente a través de los instrumentos de planificación así como por medio de la prestación de servicios públicos adecuados al interés turístico<sup>61</sup>.

En este sentido, la exigencia por parte del DEH de ciertos requerimientos de naturaleza urbanística a los establecimientos, puede contribuir, aunque sea sólo en cierta medida, a mejorar las condiciones de las zonas donde se ubican. Con todo, el grueso de las medidas concretas a través de las que los objetivos mencionados tratan de hacerse efectivos, se centra en la exigencia de requisitos de calidad a los servicios e instalaciones de los establecimientos, como se verá posteriormente.

---

Regiones sobre *Un marco de cooperación para el futuro del turismo europeo*, Bruselas, 13 de noviembre de 2001 [COM (2001) 665 final], en especial pág.10.

<sup>59</sup> Valga como botón de muestra el *Plan Integral de Calidad del Turismo Español 2000-2006*, en el que se definen “las líneas de actuación sobre la oferta y su puesta en el mercado, se apuntan los objetivos de sostenibilidad y rentabilidad a conseguir, y se establece el principio inspirador que da coherencia a dichas líneas de actuación configurándolas como un Plan. Este principio es el de la calidad.”; (Ministerio de Economía, Madrid, 1999), pág. 3.

<sup>60</sup> A juicio de J. TUDELA ARANDA, la Ley de Turismo de Andalucía (refiriéndose a la anterior de 1999) es una de las que contiene referencias más significativas en materia de calidad, con proyección en determinaciones concretas, lo que supone una apuesta por “la sustitución de los antiguos criterios de competitividad basada en los precios por competitividad basada en la calidad final del producto”; “La problemática jurídica de la calidad turística”, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 23, 2003, págs. 145-147.

<sup>61</sup> Aludiendo así a una faceta amplia de la calidad, referida al entorno, como la que, a propósito del “Estatuto del turista de calidad”, pone de manifiesto J. GUILLÉN CARAMÉS: “el derecho a la calidad de un entorno natural y urbano ordenado, limpio y no contaminado en el que se preserve adecuadamente el patrimonio histórico y cultural; el derecho a la prestación de los servicios municipales de ejecución obligatoria..”; “Algunos aspectos de la protección jurídica del turista”, *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 115, 2002, pág. 378.

## 2.2. Clasificación de los establecimientos hoteleros

El requisito de clasificación administrativa de los establecimientos hoteleros consiste en el reconocimiento, por parte de la Administración turística autonómica, de que un establecimiento reúne una serie de condiciones y requisitos y se encuentra en unas concretas circunstancias, que la norma asocia a una determinada nomenclatura indicativa de la clase, nivel de calidad, situación e, incluso, orientación de la oferta de dicho establecimiento.

El sistema parte de la determinación normativa de las características que deben reunir los establecimientos en función de los distintos criterios de clasificación. Lo que lleva a cabo el DEH y resulta especialmente plasmado en sus Anexos, que incluyen prescripciones de marcado carácter técnico.

Es el empresario quien, atendiendo a la indicada normativa, solicita de la Administración el reconocimiento formal de que su establecimiento cumple con los requisitos dispuestos para una determinada clasificación. Tras la reforma operada en el Decreto regulador del funcionamiento del RTA para su adaptación a la Directiva de Servicios<sup>62</sup>, esta clasificación administrativa se hace efectiva a través del procedimiento de inscripción de cada establecimiento en dicho Registro, solicitando cada promotor la clasificación pretendida mediante la presentación de la correspondiente declaración responsable.

La inmediata consecuencia práctica y perceptible de dicho reconocimiento, expresado a través de la inscripción formal en el RTA, se traduce en el derecho y en el deber del empresario de indicar la clasificación ostentada por el establecimiento en la publicidad del mismo así como de exhibir un distintivo ilustrativo de la misma en su entrada principal.

La clasificación supone una suerte de “marchamo” oficial de que el establecimiento reúne unas determinadas características y un determinado nivel en sus instalaciones y servicios. De ello resulta una especie de “homologación” del establecimiento conforme a criterios

---

<sup>62</sup> Llevada a cabo a través del Decreto 80/2010, de 30 de marzo, de simplificación de trámites administrativos y de modificación de diversos Decretos para su adaptación al Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre, que modifica diversas Leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva relativa a los Servicios en el Mercado Interior, cuyo artículo 7 introdujo modificaciones en el antiguo Decreto regulador del RTA (D. 35/2008, de 5 de febrero). Con anterioridad, tradicionalmente, la clasificación se tramitaba en el mismo procedimiento administrativo seguido para la autorización turística del establecimiento, de forma integrada con esta última, produciéndose ambas en una unidad de acto. Así lo ponía de manifiesto J. FERNÁNDEZ ÁLVAREZ: «Todo expediente de apertura supone siempre la consiguiente inclusión del establecimiento a que se refiera en una determinada clase y categoría, por lo que propiamente no debe hablarse de expediente de apertura por una parte y de clasificación por otra, sino simplemente de un único expediente de apertura y clasificación», *Curso de Derecho Administrativo Turístico*, Tomo IV, Madrid, 1974, pág. 1748. Por su parte, M. RODRÍGUEZ-PIÑERO BRAVO-FERRER resaltaba la complejidad del acto, «que no sólo es de autorización, sino de clasificación de la empresa autorizada», *La intervención administrativa en la empresa hotelera*, I Congreso Italo-Español de Profesores de Derecho Administrativo, celebrado en 1966 en Sevilla, cuyas ponencias fueron posteriormente publicadas bajo el mismo título, Madrid, 1970, pág. 213.

normalizados y generalmente extendidos en el conocimiento de los usuarios, constituyendo así una actuación con indudable proyección externa<sup>63</sup>.

Como ya indicamos, una de las finalidades principales de la clasificación es la satisfacción del derecho a la información del usuario turístico, ya que a través de la misma debe poder hacerse una idea bastante aproximada de las características y del nivel de calidad de las instalaciones y de los servicios de cada establecimiento, lo que le permitirá adoptar una decisión fundamentada de cara a una posible contratación.

Es de reconocer, sin embargo, que la realización de dicho objetivo se ha visto de alguna manera enmarañada como consecuencia de la irrupción de una variada normativa autonómica sobre el particular, de la que deriva una falta de uniformidad en los requisitos y condiciones y aun en los criterios de clasificación<sup>64</sup>. A los operadores turísticos dicha situación les genera no sólo “incomodidad” sino también un coste, consecuencia de la necesidad de adaptación a cada normativa de aplicación según la ubicación del establecimiento hotelero proyectado<sup>65</sup>. Ello afecta especialmente a las cadenas hoteleras con presencia en varios territorios autonómicos y también a los intermediarios. A los usuarios turísticos, sean nacionales o extranjeros, les produce, como mínimo, confusión<sup>66</sup>, que puede derivar en una pérdida de confianza en el sistema de clasificación como expresión del nivel de calidad de los establecimientos<sup>67</sup>. Por ello conviene subrayar e insistir en la importancia que tendría

---

<sup>63</sup> Algo de lo anterior latía en el preámbulo del Real Decreto 1634/1983, de 15 de junio, por el que se establecieron en su momento las normas estatales de clasificación de los establecimientos hoteleros, al fijar como uno de sus principios inspiradores el de asegurar una necesaria homogeneidad a nivel estatal en una «materia que evidentemente precisa un marco común de referencia que sirva a la clarificación de la oferta hotelera».

<sup>64</sup> Como ya hace tiempo señalaron R. PÉREZ GUERRA y M. CEBALLOS MARTÍN, *La intervención administrativa en la clasificación de los establecimientos hoteleros*, Granada, 2000; en especial su recapitulación de la tipología autonómica (págs. 93 ss.) y las conclusiones (pág. 122). Y ha sido puesto de manifiesto por diversos autores, entre otros, C. SANZ DOMÍNGUEZ, ob. cit., 2006, págs. 168 ss.; S. FERNÁNDEZ RAMOS, ob. cit., 2008, pág. 237; o J. SOLA TEYSSIERE, “Hacia un sistema armonizado...”, cit., 2014, págs. 71 ss.

<sup>65</sup> Para NÚÑEZ-SERRANO, J. A., TURRIÓN, J. y VELÁZQUEZ, F. J., “*Are stars a good indicator of hotel quality? Assymetric information and regulatory heterogeneity in Spain*”, *Rev. Tourism Management*, núm. 42, 2014, págs. 77-87, hay evidencias de la existencia de sesgos o distorsiones (“biases”) entre las diferentes regulaciones regionales. Así, parece más fácil obtener ciertas categorías en ciertas regiones que en otras (pág. 86).

<sup>66</sup> En este sentido PÉREZ GUERRA, R. y CEBALLOS MARTÍN, M., cit., 2000, págs. 119 y 122. También C. FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ estima que la consecuencia de la aludida variedad tipológica “es la gran inseguridad del consumidor que con dificultad puede llegar a conocer, atendiendo a las diversas modalidades que se le ofrecen, los servicios que puede obtener de cada uno de ellos”; *Derecho Administrativo del Turismo*, 6ª edición, ed. Marcial Pons, Madrid, 2013, pág. 154.

<sup>67</sup> Conclusión a la que llegan, en su interesante trabajo, NÚÑEZ-SERRANO, J. A., TURRIÓN, J. y VELÁZQUEZ, F. J., cit., 2014. Tras poner de manifiesto el grado de heterogeneidad introducido en el sistema de clasificación por la coexistencia de diferentes regulaciones regionales, destacan la responsabilidad de dicha fragmentación en el consecuente deterioro y pérdida de credibilidad de las categorías oficiales como estándar de calidad (págs. 85-86). En la misma línea C. FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ señala que “en la práctica ello está conduciendo a que el consumidor confíe más en la calidad del servicio hotelero que le ofrece una determinada multinacional

alcanzar una armonización de los sistemas de clasificación de los establecimientos hoteleros de las distintas regulaciones autonómicas<sup>68</sup>.

En nuestra Comunidad, el DEH define la *clasificación* como «la inclusión de un establecimiento hotelero en un grupo, una categoría, una modalidad y, en su caso, una especialidad». Por tanto, en Andalucía, los establecimientos hoteleros han de clasificarse *obligatoriamente* en un grupo, una categoría y una modalidad, siendo *voluntaria* su clasificación en una determinada especialidad. Se utilizan pues tres variables obligatorias para la clasificación basadas, respectivamente, en criterios estructurales, de calidad de las instalaciones y servicios, y de ubicación espacial. A ello se añade una cuarta variable, de utilización voluntaria, que atiende a criterios tales como las características arquitectónicas de los edificios, los servicios prestados o la tipología de la demanda a la que se dirijan los servicios.

### 2.2.1. Grupos

Como se acaba de apuntar, la clasificación obligatoria en uno de los cuatro grupos previstos atiende preferentemente a consideraciones estructurales del establecimiento, además de a otras relativas a las características de sus instalaciones y servicios.

Conforme al esquema del DEH, todos los establecimientos hoteleros tienen que cumplir unos requisitos mínimos comunes establecidos en la Sección sexta de su Capítulo III, independientemente del grupo al que pertenezcan.

A partir de ahí, la diferenciación entre grupos se basa en dos determinaciones. Por una parte, cada establecimiento, según el grupo de pertenencia, debe cumplir unos requisitos específicos establecidos en sendos Anexos dedicados monográficamente a cada grupo. Por otra parte, en las definiciones que tanto la LTA como el DEH realizan de cada grupo se incorpora un elemento estructural del que se deriva una división de los grupos en dos bloques: de un lado los hoteles y hoteles-apartamentos y de otro los hostales y pensiones, como se explica a continuación.

---

turística hotelera o una guía turística de prestigio, que en las diferentes categorías, dado que no son uniformes dentro del propio territorio nacional”; ob. cit., 2013, pág. 154.

<sup>68</sup> Por lo que hemos abogado en un trabajo anterior. Vid. *in extenso* J. SOLA TEYSSIERE, “Hacia un sistema armonizado...”, cit., 2014. También se ha referido a la conveniencia de homogeneización, vía instrumentos de colaboración entre las Comunidades Autónomas, J. TUDELA ARANDA, “Los conceptos objetivos del Derecho del Turismo. Recurso turístico y actividad turística”, *El derecho del turismo en el Estado autonómico*, (Dir. J. Tudela Aranda), ed. Cortes de Aragón, Zaragoza, 2008, pág. 245. Asimismo C. SANZ DOMÍNGUEZ, tras estudiar y sistematizar la diversa tipología clasificatoria autonómica, plantea “la necesidad de alcanzar una mínima uniformidad en materia de clasificación hotelera, de manera que la promoción e información, especialmente en el extranjero, permita la mayor homogeneidad posible, en beneficio del usuario turístico”; ob. cit., 2006, pág. 174.

Sistemáticamente, la norma, partiendo de la definición del grupo hoteles, delimita los restantes grupos tomando como base las diferencias que presentan con respecto al primero. En concreto, los cuatro grupos son los siguientes:

- a) *Hoteles*, que son establecimientos de alojamiento que cumplen con los requisitos establecidos en el propio DEH, especialmente en su Anexo 1, y que han de ocupar la totalidad o una parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios, teniendo entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, de tal manera que el conjunto edificatorio con sus instalaciones constituya una explotación integral independiente.
- b) *Hoteles-apartamentos*, que tienen que cumplir los requisitos exigidos a los hoteles y, de manera añadida, sus unidades de alojamiento tienen que estar equipadas con las instalaciones y el menaje propio de una cocina y cumplir las exigencias establecidas en el Anexo 4.
- c) *Hostales*, que no alcanzan el nivel requerido para los hoteles, por lo que el Anexo 2 rebaja sus requisitos por referencia a los mínimos exigidos a los hoteles, pudiendo además ocupar sólo una parte no independiente de un edificio.
- d) *Pensiones*, que son los establecimientos de nivel inferior, por lo que el Anexo 3 rebaja sus requisitos por referencia a los exigidos a los hostales, pudiendo igualmente ocupar sólo una parte no independiente de un edificio. A diferencia de los hostales, pueden tener aseos o baños compartidos situados fuera de las unidades de alojamiento.

De lo anterior cabe extraer, como ya apuntamos, que a través de la clasificación por grupos se establece una diferenciación, entre hoteles y hoteles-apartamentos por un lado y hostales y pensiones por otro, basada en la ocupación y uso de la edificación. De tal manera que para los dos primeros se exige que la ocupación de la edificación por el establecimiento sea completa, lo que sumado a la referencia a la disponibilidad de accesos y, en su caso, ascensores y escaleras propios, remite a la voluntad del legislador de requerir para este tipo de establecimientos una edificación independiente, dedicada a un uso exclusivo turístico que permita que la gestión de la explotación sea autónoma y pueda tener una genuina orientación turística, evitando posibles interferencias derivadas de una mezcla de usos<sup>69</sup>. Lo anterior no plantea problemas cuando el establecimiento se aloje en un bloque aislado o en un conjunto edificatorio delimitado (un complejo hotelero), en ambos casos de uso exclusivamente turístico. Pero sí puede plantearlos cuando el establecimiento pretenda ocupar sólo una parte de un edificio, especialmente si dicha ocupación parcial lo es en términos de verticalidad y otras plantas están destinadas a otros usos, supuestos en los que la “independización” del establecimiento no siempre será fácil de llevar a cabo, singularmente por la exigencia legal vigente (art. 43.1, a LTA) de contar con ascensores y escaleras de uso exclusivo<sup>70</sup>.

---

<sup>69</sup> Sobre la problemática asociada a la mezcla de usos, entre ellos el turístico, dentro de una misma zona puede verse SOLA TEYSSIERE, J., “La necesidad de un tratamiento urbanístico...”, cit., 2007, pág. 104.

<sup>70</sup> Lo cual podría estar llevando a algunos responsables turísticos autonómicos –según se ha publicado por diversos medios al tiempo de redactar estas páginas– a plantearse la conveniencia de una modificación normativa

Por contraste con lo anterior, los hostales y pensiones pueden compartir con otras actividades o usos la edificación. Así, por ejemplo, un hostel puede ocupar sólo la segunda planta de un edificio, compartiendo accesos con residentes en la tercera planta y con profesionales que tengan sus oficinas en la primera.

De otra parte, conviene apostillar que los hoteles-apartamentos son realmente hoteles, con sus mismos requisitos, solo diferenciándose de estos en las características de sus unidades de alojamiento, configurando cada una de ellas lo que en el lenguaje común se suele considerar un apartamento, de ahí su denominación.

Por último, se hace evidente que la clasificación en grupos, a través de las exigencias estructurales y de las características de sus instalaciones y servicios, apunta, de manera colateral, a criterios indicativos del nivel y cualidad de los establecimientos. Es por ello que a los hostales, en consideración de su menor nivel, se les rebajan las exigencias respecto a sus instalaciones y servicios requeridas para los hoteles y, correlativamente, a las pensiones se les rebajan las exigidas a los hostales.

### 2.2.2. Categorías

El segundo elemento de la clasificación, la categoría, indica el nivel de calidad del establecimiento dentro de cada grupo. El símbolo que representa la categoría de los establecimientos hoteleros es la estrella.

La categoría es fijada atendiendo a la mayor o menor exigencia respecto a los requisitos estructurales y de las instalaciones, equipamientos y servicios, conforme a las especificaciones establecidas para cada nivel, dentro de cada grupo, en los correspondientes Anexos del DEH. Así, por ejemplo, se exigen unas anchuras mínimas crecientes a los pasillos de los hoteles según sean de una, dos, tres, cuatro o cinco estrellas. O, en relación con el servicio de habitaciones se establece que no es obligatorio en los hoteles de una y dos estrellas, mientras que sí lo es en los de tres, cuatro y cinco estrellas, debiendo estar operativo permanentemente en los de esta última categoría. El esquema regulatorio seguido para la determinación de los aludidos requisitos específicos para cada categoría es estudiado más detalladamente en un apartado posterior (epígrafe 2.4.2).

---

que permitiese la ubicación de hoteles ocupando solo parte de las plantas de “rascacielos”, ante la demanda de ciertos proyectos singulares, que permitiría así un formato existente en otros lugares (son famosos los casos del *Ritz-Carlton* de Hong Kong o el *Armani Hotel* alojado en el edificio más alto del mundo, el *Burj Khalifa* de Dubai). En nuestra opinión, así como no parece apropiada la coexistencia con un uso residencial en estos casos de compartimentación vertical (por las distintas necesidades de turistas y residentes que pueden generar problemas de convivencia; vid. al respecto las reflexiones, referidas a zonas mixtas, de A. BLASCO ESTEVE, “Planificación y gestión del territorio turístico de las Islas Baleares”, en ob. col. *Ordenación y gestión del territorio turístico*, Dir. D. Blanquer Criado, Valencia, 2002, pág. 254), no apreciamos especiales obstáculos para que se permitiera la compatibilidad con otras actividades terciarias, especialmente la comercial e, incluso, la de oficinas, siempre que quedara asegurada la autonomía de gestión del establecimiento hotelero dentro del conjunto.

Teniendo en cuenta lo anterior:

- a) Los *Hoteles* se clasifican en las categorías de una a cinco estrellas. Los hoteles de cinco estrellas podrán además obtener el calificativo añadido de “Gran Lujo” cuando presenten unas condiciones excepcionales en sus instalaciones, equipamiento y servicios. Dichas condiciones han de ser establecidas mediante Orden de la Consejería de Turismo que, hasta el momento de escribir estas líneas, no ha sido dictada.
- b) Los *Hoteles-apartamentos* se clasifican en las categorías de una a cinco estrellas.
- c) Los *Hostales* podrán ser clasificados en categorías de una o dos estrellas.
- d) Las *Pensiones* tienen categoría única; es decir, en realidad carecen de clasificación a este respecto por lo que su símbolo identificativo no tiene estrella.

### 2.2.3. Modalidades

Con base en la habilitación normativa contenida en el artículo 36.4 de la anterior Ley de Turismo de 1999 (modificada al efecto por la Ley 18/2003, de 29 de diciembre), el DEH ha introducido un nuevo elemento en la clasificación de los establecimientos hoteleros al que ha denominado *modalidad*. Concretamente, el Decreto establece la clasificación obligatoria de los establecimientos hoteleros, en función de su localización, en una de las siguientes modalidades: playa, ciudad, rural y carretera.

Aunque el vocablo “modalidad” había ya sido utilizado anteriormente, tanto en la antigua regulación estatal de los establecimientos hoteleros, como en algunas normas autonómicas posteriores en la materia, su empleo terminológico ha sido dispar<sup>71</sup> y, en todo caso, no concuerda con el alcance que adquiere en el decreto andaluz. Y es que el DEH no sólo introduce las modalidades<sup>72</sup> como criterio de diferenciación espacial de los

---

<sup>71</sup> V. gr. el artículo del Real Decreto 1634/1983, de 15 de junio, de ordenación de los establecimientos hoteleros distinguía, dentro del Grupo primero (Hoteles), tres modalidades: Hoteles, Hoteles-apartamentos y Moteles. La Orden de 19 de julio de 1968, de clasificación de los establecimientos de hostelería, consideraba «establecimientos hoteleros especiales», en función de su “situación geográfica, modalidades de explotación y peculiaridades de las instalaciones o de la prestación de los servicios” a los establecimientos situados en playa, en alta montaña, en estaciones termales, moteles, incorporando también a dicha calificación a los establecimientos de temporada o a los que no dispusieran de servicio de comedor (hoteles-residencia, casas de huéspedes). Por su parte, entre la normativa autonómica, el Decreto Foral 146/2005, de 26 de diciembre, de ordenación de los establecimientos hoteleros de Navarra, los clasifica en las siguientes modalidades: hoteles, hoteles rurales, hoteles apartamentos, hostales y pensiones; mientras que el reciente Decreto 57/2016, de 12 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros de Galicia, distingue, dentro del Grupo I (hoteles), las siguientes modalidades: hoteles, hoteles apartamento, hoteles balneario, hoteles talaso y moteles, por poner solo algunos ejemplos.

<sup>72</sup> Según S. FERNÁNDEZ RAMOS, su introducción “respondió a una sugerencia formulada en el Plan General de Turismo de Andalucía, aprobado por Decreto 340/2003, de 9 de diciembre, de diferenciar varios destinos turísticos genéricos en función de determinados espacios turísticos (turismo de sol y playa, turismo de ciudad, turismo rural)”; ob. cit., 2008, pág. 236.

establecimientos<sup>73</sup> sino que se sirve del mismo para incorporar ciertos parámetros de naturaleza urbanística vinculados a algunas de ellas, lo que permite calificarlo de novedoso<sup>74</sup>.

La clasificación en cada una de las modalidades depende de la ubicación territorial del establecimiento, atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Serán clasificados en la modalidad de *playa* los establecimientos situados en:
  - La Zona de Influencia del Litoral, que comprende una franja de como mínimo 500 metros de profundidad, medida a partir del límite interior de la ribera del mar y paralela a dicha línea, que puede ser ampliada por determinación del Plan General de Ordenación Urbana de un municipio costero.
  - Otra franja de 500 metros detrás de la Zona de Influencia del Litoral, siempre que la vía de acceso a la playa no supere los 1.500 metros. La anchura de esta segunda franja podrá ser reducida o ampliada por la Consejería de Turismo en relación con determinados espacios (por ejemplo, en recintos portuarios o zonas protegidas).
- b) La modalidad *ciudad* incluye los establecimientos que no estén ubicados en la zona arriba descrita para los de playa, y que se sitúen en suelo clasificado como urbano, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado.
- c) La modalidad *rural* afecta a los establecimientos que, no estando ubicados en la zona descrita para los de playa, estén situados en el medio rural. Se considera medio rural, a estos efectos, aquel espacio en el que predominantemente se desarrollan actividades agrícolas, forestales o ganaderas, con las acotaciones negativas recogidas en el artículo 3 del Decreto 20/2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, que exceptúa de dicha consideración: a) las zonas de protección de las carreteras y sus áreas y zonas de servicio; b) los núcleos de población de más de veinte mil habitantes; c) las zonas próximas a industrias, vertederos o actividades que provoquen efectos contaminantes, ruidos o molestias que puedan afectar a los turistas.
- d) Por su parte, la modalidad de *carretera* se aplica a los establecimientos situados en las áreas o zonas de servicio de las carreteras y también a aquellos que se ubiquen en los Centros o Estaciones de Transporte de Mercancías.

En cuanto a las reglas de aplicación de los criterios expuestos, cuando un establecimiento hotelero se ubique en el espacio descrito en la letra a) anterior se clasificará obligatoriamente en la modalidad *playa*.

---

<sup>73</sup> Lo que ya se había hecho, dentro de la propia Comunidad andaluza, al regular previamente los campamentos de turismo, a través del Decreto 164/2003, de 17 de junio, cuyo artículo 8 ya introdujo las modalidades de *playa*, *rural*, *ciudad* y *carretera* para dichos establecimientos.

<sup>74</sup> Vid. en este sentido, SOLA TEYSSIERE, J., "La ordenación del turismo y sus relaciones con la legislación de ordenación del territorio, del urbanismo y de la protección del medio ambiente", *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 53, 2004, págs. 126-127.

Como excepción, podrán solicitar inscribirse en la modalidad de ciudad aquellos establecimientos ubicados en el ámbito territorial indicado para playa, en poblaciones de más de veinte mil habitantes, cuando las características de la demanda a la que dirijan sus servicios, su localización y su propia estrategia de mercado así lo justifiquen (ej. hotel localizado en zona comercial urbana de Málaga, a menos de mil metros de la playa, pero con una oferta de servicios orientada predominantemente a una clientela de profesionales). Los establecimientos que se acojan a esta opción deberán ofrecer actividades o servicios que supongan un valor añadido en relación con los requisitos dispuestos en los Anexos del DEH.

En los restantes casos, cada establecimiento se clasificará en la modalidad de ciudad, rural o carretera que le corresponda, conforme a los criterios expuestos en las letras b), c) o d) anteriores.

No obstante, si un establecimiento reúne las condiciones de más de una de estas tres últimas, el empresario podrá elegir la modalidad en la que quiere ser clasificado, indicándolo así en el procedimiento de inscripción en el RTA (ej. un establecimiento emplazado en suelo urbano en una población de menos de veinte mil habitantes, localizada en el medio rural, puede solicitar ser clasificado como ciudad o como rural). En estos casos, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.3 DEH, el establecimiento podrá promocionarse en cualquiera de las modalidades cuyos requisitos cumpla. Previsión que parece un tanto sorprendente en tanto entendemos que la clasificación formal en una modalidad debería ser un reflejo fiel de “las características de la demanda” a la que el establecimiento dirija sus servicios, dado el componente informativo que conlleva para el potencial usuario. En este sentido, en el ejemplo expuesto, lo normal será que el establecimiento tenga una orientación bien hacia el turismo urbano o rural, y resultaría equívoco que su clasificación fuera de ciudad y, sin embargo, se promocionara como rural. Téngase en cuenta además que la previsión podría ser susceptible de utilizarse de modo espurio, en tanto que, como veremos más adelante, a los establecimientos rurales, por un lado el DEH les permite ciertas reducciones en determinados requisitos mientras que, por el lado contrario, el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, les añade otros que pueden resultar engorrosos. Cabría pensar entonces en la posibilidad de que un empresario solicitara la clasificación, por ejemplo, de rural, por la conveniencia de poder reducir ciertos ratios de superficie, consciente de que, posteriormente, le estaría permitido promocionar el establecimiento como de ciudad, si fuera de su interés.

Conviene resaltar, sin embargo, que la clasificación por modalidades establecida en la normativa andaluza no tiene sólo una finalidad informativa –de por sí muy útil para los usuarios–, sino que lleva anudada la necesidad de cumplimiento de unos requisitos de naturaleza urbanística, en ciertos casos y circunstancias, además de otros requisitos de infraestructura, vinculados a determinadas modalidades.

Así, para los nuevos establecimientos de playa que se vayan a ubicar en suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado, se establece la necesidad para el empresario promotor de disponer de 110 m<sup>2</sup> de parcela neta para la construcción

de cada unidad de alojamiento, cualquiera que sea la categoría pretendida<sup>75</sup>. Dicho de otro modo, la exigencia de una *ratio* de 110 m<sup>2</sup> de parcela neta por unidad de alojamiento supone limitar el número máximo de unidades que dicho empresario puede implantar en función de la superficie del solar de que disponga (ej. si el promotor dispone de una parcela de 7.000 m<sup>2</sup>, podrá implantar un máximo de 63 unidades de alojamiento, como resultado de dividir 7.000 entre 110, despreciando los decimales).

Los establecimientos ubicados en zona determinante de la modalidad playa, pero que hubieran optado por ser clasificados en la modalidad de ciudad en las condiciones examinadas, también están obligados a cumplir este parámetro de superficie. Por otra parte, interesa destacar que no tienen que cumplir dicho requisito los establecimientos situados en suelo urbano consolidado, seguramente por las dificultades que en dicho supuesto entraña su cumplimiento.

La implantación de los parámetros descritos tiene como antecedentes determinadas medidas adoptadas previamente desde la propia legislación sectorial turística balear y canaria estableciendo disposiciones de clara veste urbanística. Concretamente, fue la legislación balear la pionera en nuestro país en desplegar técnicas en la indicada dirección, desde que, a través de los denominados Decretos *Cladera I* (1984) y *II* (1987), se estableció en dicha Comunidad la llamada *ratio turística* mínima de 60 metros cuadrados de suelo edificable por plaza turística, posteriormente recogida por las sucesivas leyes turísticas de dicha Comunidad<sup>76</sup>. Como ha apuntado BLASCO ESTEVE, con ello se cumple una doble finalidad: a) por una parte se introduce un requisito de calidad dirigido a proporcionar una mayor amplitud en las instalaciones hoteleras; b) de otra, supone un instrumento que contribuye a la limitación de la densidad de población en las zonas de uso predominantemente turístico, por lo que no se trata únicamente de un parámetro turístico, sino también un parámetro de naturaleza urbanística<sup>77</sup>; pero de un parámetro dispuesto desde la normativa sectorial turística, conviene subrayar. En la senda de la legislación balear, en Canarias se estableció la misma técnica, bajo la denominación de *estándar mínimo de densidad* del suelo turístico<sup>78</sup>, por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo, desarrollada

---

<sup>75</sup> En la redacción inicial del DEH esta *ratio* se elevaba a 150 m<sup>2</sup> de parcela neta por unidad de alojamiento en el caso de los hoteles cinco estrellas “Gran lujo”, exigencia posteriormente suprimida por el Decreto 80/2010, de 30 de marzo.

<sup>76</sup> Posteriormente, los Planes Insulares de las distintas islas han elevado frecuentemente los parámetros aludidos en relación con determinadas zonas turísticas. Sobre este tema vid. el detallado trabajo de J. M. SOCÍAS CAMACHO, *La ordenación de las zonas turísticas litorales*, Madrid, 2001; en especial págs. 140 ss.

<sup>77</sup> Vid. A. BLASCO ESTEVE, “Planificación y gestión del territorio turístico de las Islas Baleares”, en ob. col. *Ordenación y gestión del territorio turístico*, (Dir. D. Blanquer Criado), Tirant lo Blanch, Valencia, 2002, págs. 241-243. Vid. también las consideraciones al respecto de J. M. SOCÍAS CAMACHO, *La ordenación de las zonas turísticas...*, cit., 2001, pág. 140.

<sup>78</sup> Vid. al respecto J. SUAY RINCÓN, “Turismo y urbanismo: la ordenación turística del espacio. El caso de Canarias”, ob. col. *Ordenación y gestión del territorio turístico*, (Dir. D. Blanquer Criado), Tirant lo Blanch, Valencia, 2002, págs. 302 y 314.

por el relevante Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regularon los estándares aplicables a la urbanización turística, que estableció un estándar mínimo de densidad del suelo turístico de 60 metros cuadrados de superficie neta de parcela por plaza<sup>79</sup>.

Conviene señalar, no obstante, que los parámetros introducidos por la normativa andaluza son de corte similar pero no idénticos a los descritos, pues a diferencia de los de Baleares y Canarias, el segundo elemento de la proporción en el DEH es la unidad de alojamiento y no la plaza turística. De esta forma si estableciéramos una comparación semejable (en base a unidades de alojamiento de dos plazas)<sup>80</sup>, la *ratio* en nuestra región sería de 55 m<sup>2</sup> por plaza turística, algo inferior a la mínima de los archipiélagos y bastante inferior a la que suelen establecer los planes insulares. Diferencia que, desde luego, parece justificada por la especial necesidad de contención de la densidad del uso turístico en los territorios insulares, sometidos a una fuerte presión turística.

Junto a la *ratio* de parcela, se exige también a los establecimientos de playa que cuenten con piscina, estableciendo el Anexo 5 sus dimensiones, en función de su categoría y capacidad de alojamiento. Y asimismo deben de disponer de aparcamientos, en una proporción mínima de una plaza por cada dos unidades de alojamiento, así como de zona ajardinada.

La aplicación del parámetro de superficie –junto a la exigencia de estos otros equipamientos– supone la promoción en la práctica de establecimientos de mayor categoría y calidad en las zonas costeras. Nótese que se trata de un requerimiento muy gravoso para el sector, en tanto reduce el aprovechamiento de unos suelos ya de por sí muy costosos, lo que provoca el alargamiento de los plazos de retorno de la inversión. Ello fuerza a la implantación de establecimientos de categoría alta, que potencialmente tienen mayores posibilidades de obtener un margen de rentabilidad más elevado, acortando así dichos plazos. Y dificulta, en la práctica, la implantación de establecimientos de inferior categoría y de los grupos de menor calidad.

Desde una óptica más amplia, se puede decir que las exigencias descritas coadyuvan en alguna medida a limitar la formación del denominado efecto “pantalla” arquitectónica, debido a la necesidad de dejar huecos sin construcción dentro de las parcelas hoteleras

---

<sup>79</sup> En realidad, ya en 1991 el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote había establecido un estándar de 50 m<sup>2</sup> limitado a determinados tipos de alojamientos. Con posterioridad, los distintos Planes insulares frecuentemente han establecido parámetros más elevados. Vid., sobre el particular J. SOLA TEYSSIERE, *Ordenación Territorial y Urbanística de las Zonas Turísticas*, 2ª edición, Ed. Instituto Andaluz de Administración Pública, Sevilla, 2007, págs. 178 ss.

<sup>80</sup> La construcción de establecimientos dotados de unidades de alojamiento de mayor capacidad en nuestra Comunidad podría contribuir a paliar así, parcialmente, los rigores de la *ratio* de parcela, siempre que el empresario considerara operativo el formato. Quizás tenga alguna relación con el tema el que, recientemente, la Orden de 16 de diciembre de 2013 haya modificado el Anexo 1 del DEH para acometer “la regulación de las unidades de alojamiento triples y cuádruples en todos los grupos de establecimientos hoteleros haciendo más competitivo este tipo de alojamiento a nivel nacional e internacional”.

destinados a actividades recreativas como piscinas, zonas ajardinadas o, frecuentemente, a instalaciones deportivas<sup>81</sup>. Se trata de medidas, por tanto, que pueden contribuir a frenar la densidad edificatoria así como a la mejora de la calidad del paisaje litoral y, por ende, del recurso turístico; eso sí, con un alto coste para las empresas del sector.

Adicionalmente, el DEH también dispone que los establecimientos de playa o rurales ubicados en suelo no urbanizable tienen que cumplir asimismo un parámetro de superficie además de un requisito de unidad parcelaria mínima para su edificación. Concretamente, la parcela deberá tener un mínimo de 30.000 m<sup>2</sup> y además tiene que cumplir una *ratio* de 300 m<sup>2</sup> de parcela por unidad de alojamiento (ej. si se dispone de una parcela de 32.000 m<sup>2</sup>, se podrán implantar un máximo de 106 unidades de alojamiento)<sup>82</sup>. Conviene recordar aquí que en determinados supuestos es posible la implantación de un establecimiento hotelero en suelo clasificado como no urbanizable a través de un procedimiento específico previsto en la normativa urbanística sobre “Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable” (artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Como regla general, quedan exentos del cumplimiento de los requisitos estudiados en este epígrafe aquellos supuestos en los que se lleve a cabo la rehabilitación o reforma de un edificio ya existente para adaptarlo a su uso hotelero manteniendo su estructura y su apariencia exterior por exigencias del planeamiento urbanístico, así como los establecimientos inscritos en el RTA con anterioridad a la entrada en vigor del DEH.

Finalmente, conviene apuntar que los establecimientos hoteleros rurales pueden reducir las superficies mínimas de los salones, comedores y unidades de alojamiento, en los términos dispuestos en el Anexo 5 DEH. Por otra parte, el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, dispone que estos establecimientos deben: a) estar en una sola edificación; b) no superar las tres plantas de altura; c) adecuarse a las características constructivas de la comarca de emplazamiento; d) tener una capacidad mínima de veintiuna plazas; e) contar con servicios o actividades complementarias vinculadas con el entorno rural; f) estar dotados de zonas ajardinadas o patio interior, salvo los ubicados en núcleo principal de población. La exigencia de algunos de estos requisitos (especialmente la capacidad mínima o el constituir una sola edificación) no parece tener una adecuada justificación, por lo que son fuertemente contestados por el sector.

---

<sup>81</sup> Vid., en la misma línea, los comentarios de A. ROMÁN MÁRQUEZ, “Los condicionamientos ambientales de los establecimientos de alojamiento turístico. Situación actual y propuestas para su mejora”, *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 283, 2013, págs. 150 y 154.

<sup>82</sup> En la redacción inicial del DEH se establecía también una *ratio* de 150 m<sup>2</sup> de parcela neta por unidad de alojamiento para el caso de los hoteles modalidad de carretera, posteriormente suprimida.

#### 2.2.4. Especialidades

Junto a los tres elementos obligatorios estudiados, los establecimientos hoteleros podrán, con carácter voluntario, solicitar su clasificación en una determinada especialidad de entre las relacionadas en el Anexo 6 del DEH.

Dichas especialidades aparecen definidas atendiendo a criterios tales como las características arquitectónicas de los edificios, los servicios prestados o la tipología de la demanda a la que se dirijan los servicios. Como ha señalado GAMERO CASADO<sup>83</sup>, “con el reconocimiento de una concreta especialidad el establecimiento pretende significarse por un rasgo característico que cualifica su oferta de servicios frente a la competencia”, poniéndolo en valor a través de su acción promocional y facilitando su visualización por los usuarios el hecho de la incorporación de la especialidad a los distintivos del establecimiento. Desde la óptica de la política turística, se considera que la especialización coadyuva a potenciar determinados segmentos de turismo, por lo que su reconocimiento puede suponer la inclusión del establecimiento en alguno de los Programas de Turismos Específicos previstos en el artículo 16 de la LTA.

El anexo 6 del DEH recoge una variedad de posibles especialidades sistematizándolas a través del binomio especialidades vinculadas necesariamente a una modalidad y aquellas no vinculadas necesariamente a una modalidad.

- A) En las especialidades vinculadas necesariamente a una modalidad distingue, a su vez, entre:
  - a) Una especialidad vinculada a la modalidad de carretera, que es el caso de los moteles.
  - b) Tres especialidades vinculadas a la modalidad rural: albergues, establecimientos de montaña y establecimientos de naturaleza.
- B) Entre las especialidades no vinculadas necesariamente a una modalidad contempla seis clases de establecimientos:
  - a) Deportivos.
  - b) Familiares.
  - c) Gastronómicos
  - d) Congresos y negocios.
  - e) Monumentos
  - f) Albergues turísticos

Esta última especialidad ha sido recientemente introducida a través de la Orden de 16 de diciembre de 2013, que modifica varios anexos del DEH, y parece que viene a dotar de regulación en nuestra región al formato de alojamiento conocido internacionalmente como “*Hostel*”, ante las demandas de cierto sector. Este tipo de establecimiento tiene que cumplir los requisitos del grupo pensiones (salvo en lo relativo a las superficies de las

---

<sup>83</sup> Ob. cit., (2008), pág. 333.

habitaciones y la proporción de aseos/plaza) y se caracterizan por facilitar el servicio de alojamiento compartido en unidades de alojamiento de capacidad múltiple (desde 4 hasta 16 plazas), aunque se permite un veinte por ciento de la capacidad alojativa total en unidades de alojamiento individuales o dobles cuando estén situados en inmuebles a los que resulte de aplicación la normativa de Protección del Patrimonio Histórico. Se permite el uso de literas, guardando una proporción de una cama-litera de dos plazas por cada 4 m<sup>2</sup> de superficie de habitación. Debe disponer de taquillas por cada persona, con espacio suficiente para el equipaje y dotadas con sistema de cierre. Los aseos pueden ser colectivos, guardando una proporción mínima de un aseo por cada 8 plazas, y cuando estén fuera de la unidad de alojamiento deberán estar separados por sexo. Respecto a las instalaciones de uso común, deben disponer de cocina debidamente equipada para uso de los usuarios, así como de una estancia de uso social común o salón con una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> por plaza, estándar general que es, no obstante, matizado para ciertos supuestos.

La incorporación de la especialidad de albergue turístico en el Anexo 6 del DEH la declara “vinculada al grupo pensiones”, a la vez que la incluye entre las especialidades no vinculadas necesariamente a una modalidad. Aunque entendemos que al abordar la regulación de esta nueva especialidad se ha pensado básicamente en los *Hostels* urbanos, lo cierto es que no han sido vinculados a la modalidad ciudad, por lo que en teoría pueden clasificarse en cualquier modalidad. El problema es que en el propio Anexo 6 ya se recoge otra especialidad denominada también “albergue”, entre las especialidades vinculadas a la modalidad rural, cuya regulación en el DEH se hace simplemente por remisión a lo dispuesto en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo<sup>84</sup>, y difiere en algunos aspectos de la dispensada a los nuevos albergues. Se trata de una situación que no puede por menos que producir desconcierto<sup>85</sup>, por lo que su clarificación debería abordarse en una futura reforma normativa.

Igualmente puede producir confusión el hecho de que el Decreto de Turismo en el Medio Rural que se acaba de mencionar, recoja en su Anexo 1 una serie de especialidades aplicables a los establecimientos de alojamiento en general, situados en el medio rural, tales

---

<sup>84</sup> En cuyo Anexo 1 se establece: “Albergue. Es una instalación para estancias cortas y dirigida básicamente a una persona usuaria especializada, interesado en el conocimiento de la comarca, en la naturaleza o en los modos de vida locales. Sus principales finalidades son acoger a visitantes y promocionar el uso público y los valores naturales del entorno. Complementariamente puede apoyar actividades de educación ambiental o similares. Dispondrá de facilidades de cocina para las personas usuarias, sin perjuicio de poder ofrecer además manutención y otros servicios. Se permitirá en ellas la habilitación de habitaciones triples o habitaciones de ocupación múltiple con literas de dos camas, hasta un máximo de ocho plazas por habitación y a razón de una cama-litera de dos plazas por cada 4 m<sup>2</sup> de superficie de habitación. Las instalaciones sanitarias pueden ser colectivas, pero separadas por sexo, con una relación de un aparato sanitario (inodoro, placa de ducha, y lavabo) por cada 7 plazas. Dispondrán además de estancias de uso social común, a razón de un mínimo de 1,5 m<sup>2</sup> por cada plaza reglamentaria.”

<sup>85</sup> Para mayor confusión terminológica existe una red de “albergues juveniles” de titularidad pública. Aunque estos están expresamente excluidos del DEH, conforme a su artículo 1.3,a).

como agroturismo, aulas de naturaleza, casa molino, casa cueva, cortijo, hacienda, granja-escuela, etcétera. No obstante, la posible duda aplicativa queda en este punto resuelta por el artículo 17.2 del propio Decreto de Turismo en el Medio Rural, que dispone expresamente que las prescripciones específicas de los establecimientos hoteleros “respecto de sus categorías y, en su caso, especialidades serán las establecidas en su normativa específica”; lo que remite a la aplicación en este punto del régimen de especialidades previsto en el DEH.

Por lo demás, en el Anexo 6 DEH se establecen los criterios de delimitación así como los requisitos para la clasificación en cada una de las especialidades previstas. Como no parece necesario ni oportuno examinar aquí detalladamente todas y cada una de las especialidades reguladas, exponemos, a título ilustrativo, los requisitos dispuestos para la clasificación de un establecimiento como de “congresos y negocios”. Conforme al citado Anexo, podrán obtener dicha especialidad los hoteles y hoteles-apartamentos que dispongan de los siguientes servicios e instalaciones: a) servicios de traducción; b) sala de conferencias; c) sala de reuniones; d) despachos para utilización de los usuarios; g) el 20% del total de las unidades de alojamiento podrán ser convertibles en despachos o salas de reuniones durante el día; h) servicio de secretaría; i) cambio de moneda; j) servicios médicos; k) servicio de información relativo a las líneas y horarios de medios de transporte, lugares de interés de la ciudad, restaurantes y especialidades, así como la puesta disposición del usuario de planos de la ciudad y guía de calles para su consulta.

### **2.3. Símbolos identificativos de la clasificación**

Los establecimientos hoteleros tienen la obligación de exhibir en el exterior de su entrada principal, en lugar destacado y visible, una placa identificativa de los tres elementos obligatorios de su clasificación: grupo, categoría y modalidad. Si además el establecimiento tiene reconocida una especialidad podrá colocar otra placa más pequeña, indicativa de la misma, junto a la placa principal anterior<sup>86</sup>. Como ha notado FERNÁNDEZ RAMOS, “se trata de una medida también clásica de la legislación turística, con la evidente finalidad de servir de orientación a los usuarios”<sup>87</sup>. Efectivamente, la exhibición de estos símbolos normalizados facilita al turista la identificación genérica de las características y nivel de calidad del establecimiento, lo que guarda relación con el derecho general de información sobre los servicios ofertados del turista como consumidor.

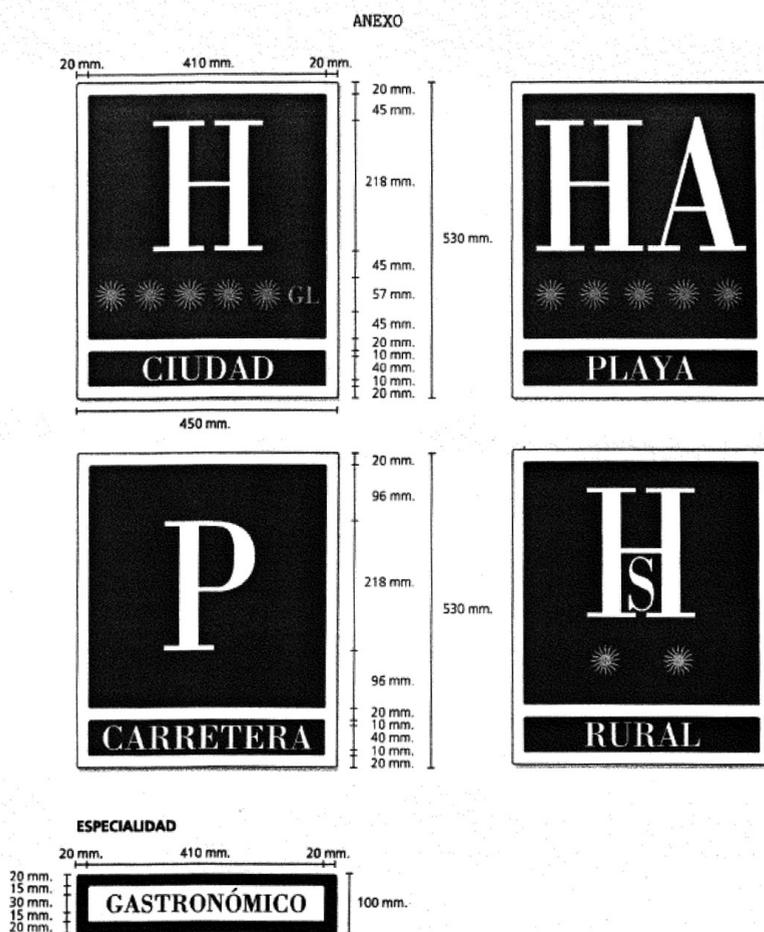
La propia LTA (artículos 24,g y 33.5) realza la importancia de este deber de los establecimientos de alojamiento, tipificando como infracción grave la utilización de distintivos diferentes a los que corresponda conforme a la clasificación reconocida al establecimiento (art. 71.10), y como infracción leve la falta de distintivos acreditativos de la clasificación de obligatoria exhibición o que, exhibidos, no cumplan las formalidades exigidas (art. 70.5).

---

<sup>86</sup> Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 25 (“Placas identificativas”) y Anexo 7 (“Distintivos”) del DEH.

<sup>87</sup> Ob. cit., 2008, pág. 239.

Como es generalmente conocido, en las aludidas placas de color azul se representan los distintos grupos a través de las letras H (hoteles), HA (hoteles-apartamentos), Hs (hostales) y P (pensiones). La categoría se representa incluyendo debajo el número correspondiente de estrellas, que serán doradas en el caso de los hoteles y hoteles-apartamentos y plateadas para los hostales. En la parte inferior de la placa se indica la modalidad con la palabra correspondiente: playa, ciudad, rural o carretera.



Las citadas placas tienen unas características normalizadas establecidas por la Orden de la Consejería de Turismo de 25 de abril de 2005 (BOJA de 9 de mayo), tal como se muestra gráficamente en las siguientes imágenes:

## 2.4. Requisitos de los establecimientos hoteleros

### 2.4.1. *Requisitos comunes*

Atendiendo al DEH, así como a otras normas sectoriales, hay una serie de requisitos de carácter técnico que deben considerarse comunes para los establecimientos hoteleros, entre los que, sin ánimo de exhaustividad, cabe mencionar los siguientes:

- a) Establecer un Plan de Autoprotección que analice los posibles riesgos e incluya un plan de emergencia con instrucciones a seguir en el caso de situaciones de peligro o alarma. Una parte de la documentación de dicho Plan habrá de estar a disposición de los Servicios de Emergencia en un buzón situado visiblemente en la recepción. Por su parte, el personal del establecimiento deberá recibir instrucción adecuada acerca de las medidas a adoptar en caso de emergencia.
- b) Contar con unidades de alojamiento adaptadas a personas con discapacidad (conforme a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía), en la siguiente proporción: a) una unidad de alojamiento adaptada en establecimientos de hasta 75 unidades; b) dos unidades adaptadas en establecimientos de 76 a 150 unidades; c) tres unidades adaptadas en establecimientos de 151 a 300 unidades; d) en los establecimientos de más de 300 unidades de alojamiento se añadirá a las tres unidades mencionadas una unidad más por cada fracción de 100. Aunque no se trata de un requisito técnico, procede en este punto dejar constancia del derecho de las personas con disfunción visual de acceder y permanecer en los establecimientos hoteleros acompañados de perro guía.
- c) Los establecimientos deberán disponer de acceso, desde calle pavimentada, con un ancho mínimo de 5 metros de calzada, así como de aceras o arcones de un ancho mínimo de 1,20 metros.
- d) La luminosidad mínima en las unidades de alojamiento habrá de ser de 80 lux por metro cuadrado.
- e) Los establecimientos deberán asegurar las necesidades de consumo de agua potable durante un mínimo de dos días, disponiendo para ello de depósitos con capacidad mínima de 100 litros por plaza y día cuando el suministro proceda de la red de abastecimiento municipal, o de 200 litros en otro caso. Deberán asimismo disponerse los mecanismos necesarios para minimizar el gasto de agua. En caso de que se utilice agua no potable en fuentes o riego, deberá informarse de tal circunstancia en el lugar adecuado.
- f) Por su parte, los hoteles y hoteles-apartamentos que cuenten con más de 40 unidades de alojamiento habrán de disponer de una instalación que permita la utilización de aguas regeneradas para dar servicio a los inodoros y, caso de contar con jardinería, también para dar servicio al sistema de riego, cuando exista una red municipal específica para tales aguas. En todo caso, los hoteles y hoteles-apartamentos ubicados en el ámbito territorial de la modalidad de playa, que tengan más de 100 unidades de alojamiento, deberán de disponer de una instalación que permita la utilización de aguas regeneradas para inodoros y riego.

### 2.4.2. Requisitos específicos en función del grupo y categoría

Junto a los requisitos comunes y a los vinculados a la modalidad y especialidad, ya examinados, en los anexos del DEH se establecen muy pormenorizadamente los requisitos específicos que deben reunir los establecimientos, dependiendo del grupo y en función de la categoría dentro de cada grupo. En concreto, los cuatro primeros anexos establecen, respectivamente, los requisitos exigibles a los hoteles, hostales, pensiones y a los hoteles-apartamentos, por este orden.

Tomando como referente el Anexo 1 –“Requisitos Mínimos Específicos para el Grupo de Hoteles”– por tratarse del más completo, cabe sistematizar su contenido en tres grandes apartados:

- A) Por una parte, se establecen los requerimientos estructurales que habrán de ser tenidos en cuenta por los técnicos correspondientes en el proyecto de diseño del edificio que ha de acoger el establecimiento hotelero. Para ello se han contemplado por separado cinco zonas significativas en los edificios destinados al alojamiento hotelero especificando a su vez, dentro de cada una de ellas, los requisitos que han de cumplir las distintas áreas o elementos de las mismas en función de la categoría del hotel. Las zonas y áreas o elementos objeto de atención son las siguientes:
- a) Zona de comunicaciones, que incluye la determinación de los requisitos de los accesos, vestíbulos, pasillos y escaleras.
  - b) Zona de usuarios, que fija las condiciones de las unidades de alojamiento y sus baños, de los aseos generales, y de los comedores y salones.
  - c) Zona de servicios, que atiende a las exigencias de los oficinas de plantas y del depósito de equipaje.
  - d) Zona de aparcamiento o garaje.

Para cada uno de los elementos descritos se van estableciendo requisitos que pueden ser comunes para todos los hoteles (viniendo entonces normalmente establecidos en un texto) o que varían en función de la categoría (expresándose gráficamente en unas tablas).

Así, por ejemplo, respecto a las unidades de alojamiento se disponen como requisitos comunes a todas las categorías que:

- Deben tener iluminación y ventilación directa al exterior o patio.
- Deben disponer de un sistema efectivo de oscurecimiento.
- La altura de las puertas será como mínimo de 2,03 metros y deben abrirse como mínimo noventa grados.
- En las unidades con mansardas o techos abuhardillados, el 60% de su superficie tendrá, al menos, la altura indicada en la tabla reproducida más abajo y el resto será superior a 1,50 metros.

- En el cómputo de la superficie mínima preceptiva de los dormitorios no se incluirán las correspondientes a los salones y baños, pero sí se incluirá la superficie de los armarios, empotrados o no, hasta un máximo del 15% de la superficie de las unidades.
- Para que una unidad de alojamiento pueda ser considerada como «habitación con terraza» la superficie de la unidad deberá ser la mínima establecida para cada categoría, computándose separadamente la superficie de la terraza, cuya anchura mínima será de 1,30 metros.

Mientras que la dimensión exigida a las unidades de alojamiento varía en función de la categoría, recogiéndose las superficies mínimas en la siguiente tabla:

Dimensiones mínimas en unidades de alojamiento según la categoría	5*	4*	3*	2*	1*
Triples	22 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Cuádruples	26 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Individuales	10 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Dobles	17 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Suite Junior	29 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Altura de los techos	2,70 m	2,60 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Unidades con terraza: Superficie	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,30 m <sup>2</sup>	3,30 m <sup>2</sup>	3,30 m <sup>2</sup>

Poniendo otro ejemplo, en relación con los baños de las unidades de alojamiento, son requisitos comunes a todas las categorías que dispongan permanentemente de agua corriente caliente y fría o que las bañeras y duchas cuenten con un sistema antideslizante, mientras que las superficies mínimas de los mismos varían en función de la categoría según la siguiente tabla:

Categorías	5*	4*	3*	2*	1*
Dimensiones mínimas baños	5 m <sup>2</sup>	4,50 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,50 m <sup>2</sup>	3,50 m <sup>2</sup>

B) De otro lado, el anexo examinado establece una serie de requerimientos en relación con las instalaciones del establecimiento, como son las referidas a la climatización, la instalación telefónica o la de Internet<sup>88</sup>. Igualmente se reproduce aquí el mismo esquema de determinación de unas exigencias comunes junto a otras que varían en función de la categoría del hotel, ilustrándose estas últimas en las correspondientes tablas. Por ejemplo, en relación con las instalaciones de “climatización, calefacción, refrigeración y agua caliente”, son requisitos comunes a todas las categorías el disponer de calefacción, refrigeración y agua caliente en todas las dependencias destinadas a los usuarios, incluidas las unidades de alojamiento, dispensándose a los hoteles que sólo abran en temporada de invierno de la instalación de refrigeración y a los que solamente abran en

<sup>88</sup> Las exigencias mínimas del DEH sobre Internet han quedado claramente obsoletas debido a la velocidad de los avances en la materia y su abaratamiento, siendo sobrepasadas actualmente por cualquier establecimiento con una mínima inversión (ej. instalación de wifi).

temporada de verano de la de calefacción. Mientras que la instalación de climatización se exige o no en función de la categoría, como se visualiza en la siguiente tabla:

Categorías	5*	4*	3*	2*	1*
Climatización en unidades alojamiento	Sí	Sí	No	No	No
Climatización en unidades de uso común	Sí	Sí	Sí	No	No

C) En tercer lugar, se incluyen las condiciones de los servicios que han de ser prestados en cada establecimiento, según sean comunes o en función de su categoría. De esta manera, se regulan los servicios de recepción y consejería, limpieza, atención en las habitaciones, restauración, lavandería, sanitarios, seguridad o mantenimiento. Así, por ejemplo, mientras que en todos los establecimientos el servicio de limpieza deberá realizarse con la frecuencia necesaria y, al menos, una vez al día, las exigencias sobre el servicio de habitaciones varían en función de la categoría:

Categorías	5*	4*	3*	2*	1*
Servicio habitaciones	24 h/día	Sí	Sí	No	No

Por lo que hace a los Hostales, el Anexo 2 establece los requisitos mínimos específicos para este grupo por referencia a los contenidos del Anexo 1, minorando sus exigencias e incluso, eximiendo del cumplimiento de algunas de ellas a estos establecimientos, por lo general, más modestos. De esta forma, a título de ejemplo comparable con los anteriormente expuestos, se señalan a continuación las superficies mínimas exigidas a las unidades de alojamiento y baños de los hostales según su categoría:

Categoría Hostales	2*	1*
<i>Dimensiones mínimas en unidades de alojamiento según la categoría</i>		
Superficie cuádruples (sin computar baño o aseo)	17 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Superficie triples (sin computar baño o aseo)	14 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
Superficie dobles (sin computar baño o aseo)	11 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Superficie individuales (sin computar baño o aseo)	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
<i>Dimensiones mínimas en baños o aseos según la categoría</i>		
Aseo (superficie mínima)	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

Por su parte, el Anexo 3 determina que a las Pensiones les son de aplicación los requisitos comunes establecidos en el Anexo 2 con las salvedades y peculiaridades que se indican en la correspondiente tabla. El examen de la misma permite comprobar que, en términos generales, a estos establecimientos se les exigen similares condiciones que a los hostales de una estrella salvo, quizás como detalle más significativo, la posibilidad de disponer de aseos compartidos.

Por último, en lo que respecta a los Hoteles-apartamentos, como ya se explicó, tienen que cumplir los requisitos propios de los hoteles (art. 31.2 DEH); esto es, los requisitos mínimos comunes y específicos por categorías establecidos en el Anexo 1. Junto a ello, tienen

que satisfacer además otros requisitos comunes y específicos en función de la categoría dispuestos particularmente para ellos en el Anexo 4, que están centrados en las especiales características que tienen que reunir las unidades de alojamiento de este grupo de establecimientos (cocinas, equipamientos, proporción baños/capacidad, salón-comedor).

### 2.4.3. Exenciones o dispensas

El estricto cumplimiento de todos los requisitos dispuestos para obtener una determinada clasificación, según el régimen descrito, puede resultar en ocasiones dificultoso desde el punto de vista técnico, o incluso imposible bajo determinadas circunstancias, so pena de que su ejecución podría vulnerar otras normativas sectoriales. Piénsese, por ejemplo, en el supuesto de que el establecimiento se pretenda implantar en un edificio que estuviera afectado por el régimen de protección de la legislación sobre patrimonio histórico, quedando condicionada en consecuencia su reforma y no pudiendo cumplir con alguno de los requisitos establecidos en el DEH. La imposibilidad de actuar sobre algún elemento estructural en estos casos puede impedir alcanzar una determinada clasificación a determinados establecimientos que, en su conjunto, cumplen e incluso superan el nivel de exigencias dispuestas para obtener la misma.

Para atender a este tipo de situaciones indeseadas, fruto de un sistema de clasificación quizás excesivamente rígido, la legislación turística tradicionalmente<sup>89</sup> ha previsto la posibilidad de que el promotor pueda solicitar a la administración competente en materia de turismo, de manera excepcional, la dispensa del cumplimiento de algunos de los requisitos establecidos.

En cualquier caso, conviene destacar, por un lado, el mencionado carácter excepcional de las dispensas y, por otro, como criterio implícito, que no deben desvirtuar el mantenimiento del nivel general de calidad del conjunto del establecimiento, conforme a su clasificación<sup>90</sup>. A esto último, sin duda, contribuirá el que las medidas compensatorias previstas supongan la provisión de servicios adicionales a los exigidos para la clasificación pretendida. A lo anterior cabe añadir la previsión de medidas compensatorias que puedan servir a otros intereses generales, como pueden ser los de ahorro energético y mejora medioambiental.

En nuestra Comunidad, la LTA contempla expresamente la posibilidad de que la Consejería de Turismo, excepcionalmente, exonere a un concreto establecimiento del cumplimiento

---

<sup>89</sup> Como ha notado S. FERNÁNDEZ RAMOS, que incluye en cita una relación de antiguas normas estatales y andaluzas en las que la dispensa estaba prevista; ob. cit., 2008, pág. 237. Se trata asimismo de una previsión muy extendida en la legislación turística autonómica, como ha estudiado detenidamente C. SANZ DOMÍNGUEZ, cit., 2006, págs. 186 ss.

<sup>90</sup> Cfr. en este sentido E. GAMERO CASADO, cit., 2008, págs. 309-310; y C. SANZ DOMÍNGUEZ, cit., 2006, pág. 188.

de algunos de los requisitos exigidos para la obtención de una determinada clasificación (art. 33.2), dando así cobertura a la técnica de la anteriormente llamada dispensa, ahora denominada exención.

La propia Ley remite a desarrollo reglamentario la determinación tanto de los supuestos como de los requisitos de la mencionada exención. Dicho desarrollo se ha concretado a través del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía (Decreto RTA). Al margen de las numerosas alusiones a la exención en la regulación de los diferentes trámites procedimentales, es en los artículos 18 y 19 de dicho Reglamento donde se establece la regulación sustantiva de la técnica en cuestión, ocupándose el primero de ellos de la delimitación de los supuestos y el segundo de los requisitos. Dado que el régimen de exenciones lógicamente resulta de aplicación además de a los establecimientos hoteleros a otros tipos de establecimiento (apartamentos, casas rurales, campings), el propio Decreto RTA completa la regulación de las exenciones añadiendo dos anexos a cada uno de los Decretos específicos reguladores de cada tipo de establecimiento. A través de dichos anexos se establecen, para cada caso, en primer lugar los requisitos cuyo cumplimiento puede ser objeto de exención y, en segundo lugar, las compensaciones que se exigen para reconocer la exención.

Así, en lo que hace al sistema de dispensas aplicable a los establecimientos hoteleros hay que atender al esquema regulatorio constituido por los artículos 18 y 19 del Decreto RTA y completarlo con lo dispuesto en los nuevos Anexos 8 y 9 del DEH<sup>91</sup>.

El sistema resultante va a permitir reducir el margen de discrecionalidad que la doctrina mayoritariamente venía atribuyendo a este instrumento<sup>92</sup> y para su explicación es necesario atender al trinomio: A) supuestos de exención; B) requisitos dispensables; C) compensaciones.

A) El supuesto genérico necesario para plantear la exención es que exista imposibilidad o grave dificultad técnica<sup>93</sup> para cumplir el requisito objeto de dicha exención. Lo cual, normalmente, se podrá plantear en aquellos casos en los que el establecimiento se

---

<sup>91</sup> El Decreto 162/2016, de 18 de octubre, ha modificado los artículos 18 y 19 del Decreto RTA. Por su parte, los Anexos 8 y 9 del DEH (que fueron añadidos al DEH por la Disposición final primera del propio Decreto RTA), también han sido modificados recientemente a través de la Orden de 11 de noviembre de 2016 de la Consejería de Turismo y Deporte.

<sup>92</sup> Cfr., entre otros, C. SANZ SALLA, "Los sujetos del turismo: los establecimientos hoteleros y las empresas de alojamiento turístico de carácter no hotelero", en *Lecciones de Derecho del Turismo*, (Dir. R. García Macho y A. Recalde Castells), Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, pág. 88; M. M. CEBALLOS MARTÍN, *La regulación jurídica...*, cit., 2002, pág. 124 (nota 115); C. SANZ DOMÍNGUEZ, cit., 2006, pág. 187; E. GAMERO CASADO, cit., 2008, pág. 309. S. FERNÁNDEZ RAMOS achacaba a la antigua regulación "la excesiva indeterminación de la previsión legal de uso de la dispensa", ob. cit., 2008, pág. 238.

<sup>93</sup> Lo que deberá justificarse mediante informe suficientemente motivado de técnico competente.

pretenda implantar en un inmueble preexistente o esté ya implantado y se pretenda su reclasificación.

Otro supuesto, que puede no ser infrecuente, es que el inmueble de acogida esté protegido conforme a lo establecido en la normativa reguladora del Patrimonio Histórico, y que sea ello lo que imposibilite el cumplimiento del requisito objeto de exención<sup>94</sup>.

B) Por otra parte, no todo requisito resulta dispensable. Lógicamente no lo son los atinentes a medidas de seguridad, por ejemplo, o los relativos a instalaciones o a la prestación de servicios que nada tienen que ver con el supuesto de hecho explicado que, como se ha visto, está vinculado a limitaciones edificatorias (legales o técnicas). Teniendo en cuenta así el carácter restrictivo de las dispensas, es el nuevo Anexo 8 del DEH el que concreta los requisitos que pueden ser objeto de exención.

El único requisito, de entre los que anteriormente calificamos como comunes, cuya posible exención se contempla es el referido a la disposición de depósitos con capacidad mínima de 100 litros por plaza y día cuando el suministro proceda de la red de abastecimiento municipal, descrito supra.

Junto a ello, se fijan los requisitos “específicos” que pueden ser objeto de exención en relación con cada uno de los cuatro grupos de establecimientos hoteleros. Tomando como ejemplo ilustrativo el grupo hoteles hay, en primer lugar, un conjunto de requisitos dispensables relacionados con las superficies mínimas de las unidades de alojamiento o de sus baños o aseos para cuya aplicación, en buena parte de los casos, resulta necesario completarlo con las limitaciones establecidas en el artículo 19.3 del Decreto RTA. Esta última disposición condiciona la concesión de exenciones en materia de superficies a que el ochenta por ciento de dichas estancias cumplan con la superficie mínima establecida para la categoría declarada y que el veinte por ciento restante “no sufra una desviación superior al quince por ciento” de dicha superficie mínima.

En segundo lugar, podrá ser objeto de dispensa el cumplimiento de las superficies correspondientes a salones y comedores siempre que se mantenga, como mínimo, el ochenta por ciento de las superficies exigidas según categorías y que, en todo caso, se respete la superficie mínima común que estuviera establecida.

En tercer lugar, pueden ser objeto de exención los requisitos de anchura mínima de pasillos y escaleras, establecidos para cada categoría en el Anexo 1 del DEH, a condición de que cumplan, al menos, las medidas establecidas para dos categorías inferiores a la declarada. Así, por ejemplo, se podría admitir que la anchura de la escalera para usuarios exigida en un hotel de cinco estrellas (1,50 metros) se redujera a 1,30 metros, que es la

---

<sup>94</sup> Circunstancia que habrá de justificarse mediante acreditación del grado de protección emitida por el organismo con competencia en la materia.

exigida para un hotel de categoría de tres estrellas. En caso de no existir dos categorías inferiores, los requisitos de anchura de pasillos y escaleras podrán eximirse siempre que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para estos elementos en el Código Técnico de la Edificación (art. 19.4 Decreto RTA).

Finalmente, se contempla la posible exención de otra serie de requisitos diversos relativos, por ejemplo, a la exigencia de marquesina o cubierta en la entrada principal de los hoteles de cinco estrellas, a la altura mínima de las unidades de alojamiento, a la dotación de oficinas en las plantas o a la distancia máxima al garaje cuando no esté situado en el mismo edificio del hotel.

C) Las exenciones deben compensarse incorporando al establecimiento instalaciones u ofertando servicios adicionales<sup>95</sup> a los que les corresponderían según la clasificación pretendida. El nuevo Anexo 9 del DEH establece el esquema de medidas compensatorias necesarias para la aceptación de la exención, distinguiendo dos supuestos a los que se exigen sistemas de compensación muy diferentes.

a) Para el supuesto de que el inmueble de acogida esté protegido conforme a la normativa reguladora del Patrimonio Histórico, el establecimiento deberá implantar un mínimo de tres, de entre las siguientes medidas compensatorias:

1. Dotación interpretativa del edificio o del elemento con protección.
2. Vinculación a los recursos/rutas monumentales o ambientales del municipio.
3. Iluminación artística.
4. Suelos visión restos arqueológicos.
5. Información sobre museos/exposiciones/actividades de relevancia del municipio.
6. Difusión vía web sobre la historia del edificio o elementos del mismo y su recuperación.
7. Gestión visitas guiadas en museos y bienes del patrimonio histórico del municipio.

b) Para el supuesto de rehabilitación de un inmueble de acogida no protegido, el establecimiento deberá implantar al menos dos medidas por cada requisito objeto de exención de entre una lista de compensaciones denominadas “genéricas”, que incluye:

1. Servicio de prensa nacional/extranjera en vestíbulos.
2. Revistas actualizadas en vestíbulos.
3. Canales internacionales.
4. Cafeteras/hervideros de agua con porciones.
5. Carta de almohadas con un mínimo de dos tipos.
6. Carta de colchones.
7. Servicio de planchado de ropa en unidades de alojamiento.

---

<sup>95</sup> Conforme al artículo 19. 2 del Decreto RTA, “los servicios complementarios que se introduzcan como medidas compensatorias deberán ser publicitados en material impreso en cada unidad de alojamiento y, en caso de existir, en la página web del establecimiento”.

8. Cargadores universales de baterías.
9. Secador de toallas.
10. Duchas de hidromasaje.
11. Bañeras con hidromasaje.
12. Restaurante temático.
13. Restaurante a la carta.
14. Menús especiales (niños, celíacos, vegetarianos, hipocalóricos, diabéticos, ecológicos).
15. Oferta de productos/platos elaborados con materias primas de producción local.
16. Servicios de comedor en terrazas (desayunos y cenas).
17. Cocina en directo.
18. Cenas temáticas o cena de gala semanal.
19. Servicio de comidas entre desayunos y almuerzos (lunch).
20. Servicio de cenas frías para llegadas tardías.
21. Servicio de picnic sustitutivo al almuerzo del régimen alimenticio.
22. Identificación de alimentos en el buffet en tres idiomas.
23. Identificación de ingredientes en el buffet en tres idiomas.
24. Presentación en mesas acorde a categoría (mise-en-place).
25. Decoración/presentación creativa del buffet mediante productos alimenticios.
26. Servicio de recepción exclusiva para grupos.
27. Sistema de información sobre servicios del establecimiento y recursos de la zona (soporte PDA, códigos QR).
28. Zona Wi-fi (con mobiliario de trabajo, dispositivos PC, tablets).
29. Tablets a disposición de clientes.
30. Información servicios establecimiento y recursos turísticos de la zona en soporte electrónico (tablet, smartphones).
31. Áreas de cortesía para entradas/salidas fuera del período de ocupación pactado.
32. Hilo musical en las unidades de alojamiento.
33. Hilo musical en las unidades de alojamiento por conexión tipo bluetooth.
34. Control de iluminación por tonos y colores.
35. Control automático de persianas o estores en las unidades de alojamiento.

Además de las anteriores, independientemente del número de requisitos objeto de exención, el establecimiento tendrá que implantar un total de cinco compensaciones de entre las denominadas “medioambientales”, que son:

1. Sistema de ahorro de consumo de agua (doble vaciado en WC, aireadores en grifos, grifos termostáticos).
2. Instalación para el uso de aguas regeneradas para servicios inodoros y en su caso para riego.
3. Sistema automáticos de cese de suministro eléctrico en unidades de alojamiento.
4. Control de iluminación por sensores de presencia.
5. Reguladores de potencia.
6. Control de iluminación exterior mediante sistemas automáticos de detección del grado de luz.

7. Iluminación exterior mediante sistemas solares.
8. Uso de energía solar para suministro de agua caliente.
9. Bombillas de ahorro de consumo.
10. Sistema de riegos automáticos por goteo subterráneo.
11. Reciclado de aguas para riego de jardines.
12. Recogida selectiva de residuos.
13. Recogida selectiva de residuos de acceso a clientes (incluido pilas y baterías).
14. Sistema de salinización electrónica de piscinas (reducción uso cloros).
15. Sistema de filtrado de aguas alternativos (arenas).
16. Certificaciones de sistemas de gestión medioambiental y/o sistemas de eficiencia energética que no sean exigidas por normativa sectorial.
17. Uso de productos de limpieza ecológicos, respetuosos con el medio ambiente, tales como los bajos en fosfatos o biodegradables.
18. Disponer de papel higiénico ecológico o libres de cloro.
19. Electrodomésticos consumo de clase A.
20. Mobiliario de Madera con etiqueta FSC.
21. Colchones materiales naturales.

Como se habrá podido comprobar, para el supuesto de inmuebles protegidos no se concretan cuántos requisitos pueden ser objeto de exención en base al establecimiento de tres medidas compensatorias que, por otra parte, parecen livianas y presentan escaso carácter compensatorio del nivel de calidad exigible conforme a la clasificación. Se entiende que la intención haya sido facilitar el enclave de establecimientos en edificios protegidos, en el entendimiento de que ello constituye un valor añadido en si mismo, pero el régimen de exención resultante adolece de una excesiva indeterminación.

Por el contrario, el sistema establecido para el supuesto de inmuebles no protegidos parece mejor ajustado al objetivo de establecer un régimen de exención con más elementos reglados, con su doble exigencia de dos medidas genéricas (que suponen servicios adicionales del concreto establecimiento) por cada requisito, más las cinco medidas de mejora medioambiental de las instalaciones, que suponen más bien compensaciones vinculadas al servicio de intereses generales relevantes.

Conforme al procedimiento de inscripción de los establecimientos hoteleros en el RTA, en una primera fase, el interesado habrá de presentar ante el Ayuntamiento correspondiente, junto a la solicitud de la licencia de obras, declaración responsable sobre la clasificación turística pretendida en la que deberá reflejar, en su caso, los requisitos objeto de exención y las medidas compensatorias a incorporar al establecimiento. Posteriormente, la Delegación Territorial correspondiente de la Consejería de Turismo emitirá un informe que habrá de pronunciarse, si es el caso, sobre la adecuación de los requisitos objeto de exención y de las medidas compensatorias a lo dispuesto en la normativa estudiada.

Por su parte, una vez terminadas las obras de rehabilitación, en una segunda fase, el interesado habrá de presentar nueva declaración responsable ya directamente ante la

Delegación Territorial correspondiente de la Consejería de Turismo incluyendo, en su caso, los requisitos relativos a la clasificación que son objeto de exención y las medidas compensatorias adoptadas, de conformidad con lo visto, para que se proceda a la inscripción del establecimiento en el RTA. A partir de ese momento, naturalmente, los servicios de inspección podrán requerir la documentación que consideren necesaria a efectos de comprobar la veracidad de lo manifestado en la declaración responsable, así como realizar las inspecciones *in situ* que correspondan.

## **2.5. Reglas relativas a su funcionamiento**

Los establecimientos hoteleros están sujetos a las obligaciones que en general afectan a las empresas turísticas y que ya venido siendo examinadas en distintos lugares de esta obra, como son las relativas a la indicación de su clasificación en la publicidad y en los rótulos distintivos, la publicidad de los precios aplicados, el mantenimiento en buen estado de las instalaciones o el cuidado y el buen trato dado a la clientela, por citar algunas.

Junto a ello, conviene detenerse en una serie de aspectos que están muy específicamente relacionados con el funcionamiento de los establecimientos hoteleros, que no han sido tratados hasta el momento.

A) En primer lugar nos referiremos a ciertas obligaciones relacionadas con las operaciones de *check in*.

La Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, de Protección de la Seguridad Ciudadana, dispone que las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades relevantes para la seguridad ciudadana, como es el caso de la de hospedaje, deberán llevar a cabo determinadas acciones de registro documental e información respecto a los clientes. La normativa reglamentaria de desarrollo ha establecido que los establecimientos de alojamiento turístico tienen la obligación de llevar un libro de registro de viajeros, debiendo de firmar un parte de entrada todas las personas que se alojen mayores de 16 años. Por su parte, la Orden del Ministerio del Interior de 3 de Julio de 2003 ha establecido el procedimiento para cursar los partes de entrada de viajeros y las instrucciones para gestionar el libro-registro mencionado.

Así pues, los establecimientos hoteleros han de solicitar a los clientes a su llegada su documentación (DNI o pasaporte) y rellenar un modelo de parte de entrada que recoge sus datos identificativos, presentándoselo a continuación a los mismos para su firma.

Una vez cumplimentados estos partes el establecimiento tiene que confeccionar con los mismos unos libros o cuadernos ordenados de forma correlativa. Dichos libros-registros tienen que ser conservados por el establecimiento por un plazo de tres años, quedando a disposición de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, que pueden acceder a su consulta.

Además de ello, los establecimientos tienen que transmitir la información recogida en los partes de entrada a las dependencias policiales en un plazo de 24 horas; es decir, diariamente. La Orden citada prevé distintas posibilidades en cuanto al modo de presentación de la aludida información, siendo hoy en día lo habitual su transmisión a través de una aplicación electrónica al centro de proceso de datos de la Dirección General de la Policía.

En cualquier caso hay que tener presente que las irregularidades en la cumplimentación de estos partes y registros constituyen una infracción leve sancionable con una multa de hasta 300 euros, y que la falta de cumplimentación de los mismos constituye una infracción grave sancionable con multa de hasta 30.000 euros, conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/1992 citada.

Por su parte, el DEH también indica la necesidad de inscripción del usuario en los establecimientos hoteleros, debiendo para ello presentar su documento de identificación. Adicionalmente establece el deber de entregar al usuario un *documento de admisión* en el que consten, como mínimo, los siguientes datos: a) la denominación, categoría y número de inscripción en el RTA del establecimiento; b) el número de la unidad de alojamiento asignada; c) el número de personas que ocuparán dicha unidad; d) el régimen alimenticio; e) las fechas de entrada y salida; f) el precio, aunque este último dato sólo es obligatorio cuando el alojamiento ha sido contratado directamente, por lo que no es necesario cuando se hubiera contratado a través de una agencia de viajes.

El establecimiento deberá guardar una copia de dicho documento, firmada por el usuario, durante un año, pudiendo en dicho período ser requerida por la inspección de turismo.

Finalmente, si el establecimiento cuenta con reglamento de régimen interior, se debe de informar al cliente de dicha circunstancia en el momento de su admisión.

- B) El período de ocupación de la unidad de alojamiento al que tiene derecho el usuario se extiende desde las 12 horas del día de llegada hasta las 12 horas del día de salida contratado, salvo que se acuerde individualmente otros horarios, circunstancia que debe reflejarse en el documento de admisión.

No obstante, la norma andaluza para paliar en parte los problemas reales que se les plantean a los establecimientos para preparar las habitaciones en temporada alta, teniendo en cuenta que hay clientes que salen a las 12 y otros que pretenden entrar a la misma hora, permite que, en períodos de máxima ocupación, la empresa puede retrasar la puesta a disposición de la habitación al usuario por un tiempo de dos horas máximo, es decir hasta las 14 horas.

La LTA establece entre las obligaciones de los usuarios la de respetar la fecha pactada de salida del establecimiento de alojamiento dejando libre la unidad ocupada (art. 22, c). Por su parte, el DEH anuda al incumplimiento de dicha obligación, cuando el usuario no abandone la habitación y prolongue la ocupación de la unidad de alojamiento por tiempo

superior a lo contratado, el surgimiento del deber de abonar una jornada más (art. 15.2 DEH). Se trata de una penalización de naturaleza civil propia de las obligaciones contractuales del contrato de hospedaje, de competencia estatal, por lo que, en nuestra opinión, es dudosa la competencia autonómica para establecer dicha cláusula<sup>96</sup>. En todo caso, el supuesto constituye una posible incidencia dentro de la relación jurídica privada entre empresario-cliente, que habrá de resolverse en dicho contexto, y que no tiene repercusión en el ámbito administrativo, al no estar dicha conducta tipificada como infracción y no reconocerse al turista la condición de responsable de las infracciones en materia turística (art. 73 LTA). Cuestión distinta es que, naturalmente, el cliente puede decidir con el establecimiento la prolongación de su estancia en las condiciones pactadas de mutuo acuerdo.

C) De acuerdo con lo que ya se indicó con carácter general, los precios son fijados libremente por los titulares de los establecimientos hoteleros.

En los establecimientos hoteleros no podrá percibirse suplemento alguno de precio por la utilización de las piscinas y el mobiliario propio de las mismas o de los aparcamientos al aire libre no cubiertos dentro del recinto del establecimiento, cuando estas instalaciones sean obligatorias conforme a lo estudiado anteriormente. Por tanto, no debe cobrarse por el uso de la piscina si el establecimiento es de la modalidad playa pero sí se podría en el caso de un hotel de ciudad que disponga de piscina climatizada, por ejemplo.

La factura debe incluir el número de inscripción en el RTA del establecimiento, el número de habitación, y, desglosados por días y conceptos, los diversos servicios facturados, especificándolos por su descripción o mediante claves cuyo significado se incluirá en la propia factura. Los comprobantes de los distintos servicios prestados (en la cafetería, restaurante, etc.) deben estar en recepción a la disposición de los clientes que los soliciten en el momento de abonar la factura.

Las facturas tendrán una numeración correlativa, debiendo conservarse los duplicados de las mismas durante un año, en soporte papel o informático, a disposición de la inspección turística.

---

<sup>96</sup> Se trataría de otro supuesto "inmisión" de la normativa administrativa turística autonómica en el ámbito propio del derecho privado, que ya hemos cuestionado supra y hemos criticado en otro lugar; vid. J. SOLA TEYSSIERE, "Hacia un sistema armonizado...", cit., 2014, págs. 63 ss. En la misma línea crítica hace años que ya se pronunció D. BLANQUER CRIADO, "¿Ordenación o desordenación...", cit., págs. 298 ss. En este caso concreto el artículo 15.2 DEH establece una regla similar a la establecida en el artículo 10.3 de la Orden de 15 de septiembre de 1978, de Régimen de Precios y Reservas en Alojamientos Turísticos: "El cliente que no abandone a dicha hora (las 12:00) el alojamiento que ocupa se entenderá que prolonga su estancia un día más". Dicha Orden no ha sido formalmente derogada, por lo que, en principio, cabría entender que el DEH se ha limitado en este punto a reproducir una regla contractual establecida por la legislación estatal. El problema es que el Decreto andaluz 80/2010, de 30 de marzo, de *simplificación de trámites administrativos y de modificación de diversos Decretos para su adaptación al Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre, que modifica diversas Leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva relativa a los Servicios en el Mercado Interior*, ha declarado expresamente la no aplicación de la citada Orden de 15 de septiembre de 1978 en Andalucía (Disp. Final tercera).

- D) En las unidades de alojamiento deberá colocarse información escrita sobre el plan de evacuación en caso de emergencia, los precios del alojamiento, las cartas de menús con sus precios, las tarifas de Internet, en su caso, así como sobre los servicios ofrecidos gratuitamente.
- E) Por último, en Andalucía es obligatorio que la empresa designe y mantenga al frente del establecimiento a un Director del mismo en los siguientes casos:
- En los hoteles de 5, 4 y 3 estrellas.
  - En los hoteles de 2 y 1 estrellas y hostales que tengan más de 40 habitaciones.
  - En los hoteles-apartamentos de 5, 4 y 3 estrellas con más de 10 unidades de alojamiento, y en los de 2 y 1 estrellas con más de 30.

El director actuará como interlocutor ante los usuarios y también ante la Administración turística. Los nombramientos y ceses de director han de ser comunicados a la Consejería de Turismo en un plazo de quince días.

## BIBLIOGRAFÍA

AA.VV, *Derecho de las actividades turísticas*, (Coord. R. Pérez Guerra), ed. UOC, Barcelona, 2006.

BILBAO UBILLOS, J. M., «Prohibición de discriminación y derecho de admisión en los establecimientos abiertos al público», en ob. col. *Derecho constitucional para el siglo XXI. Actas del VIII Congreso Iberoamericano de Derecho Constitucional*, (Coord. Carrasco Durán, M., Pérez Royo, F. J., Urías Martínez, J. y Terol Becerra, M. J.), Vol. I, ed. Aranzadi, Pamplona, 2006.

– “Prohibición de discriminación y relaciones entre particulares”, *Teoría y Realidad Constitucional*, UNED, núm. 18, 2006.

BLANQUER CRIADO, D., “¿Ordenación o desordenación del turismo?”, *Documentación Administrativa*, núm. 259-260, 2001.

– “La ordenación jurídica de la calidad del turismo”, en ob. col. *El Derecho Administrativo en el umbral del siglo XXI*, homenaje al Profesor Dr. D. Ramón Martín Mateo, Tomo III, (Coord. F. Sosa Wagner), ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.

– *Derecho del Turismo*, ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1999.

BLASCO ESTEVE, A., “Planificación y gestión del territorio turístico de las Islas Baleares”, en ob. col. *Ordenación y gestión del territorio turístico*, (Dir. D. Blanquer Criado), ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2002.

CALLAN, R. J., “Statutory hotel registration and grading: a review”, *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, V. 6, núm. 3, 1994.

CALONGE VELÁZQUEZ, A., *El turismo: aspectos institucionales y actividad administrativa*, ed. Universidad de Valladolid, Valladolid, 2000.

CEBALLOS MARTÍN, M. M., *La regulación jurídica de los establecimientos hoteleros*, ed. Marcial Pons, Madrid, 2002.

CEBALLOS MARTÍN, M. M. y PÉREZ GUERRA, R., *El contrato turístico de alojamiento hotelero*, ed. Comares, Granada, 2001.

CORCHERO, M. y SANDÍN MORA, L., *Introducción al Derecho Turístico de Extremadura*, ed. Atelier, Barcelona, 2003.

DELGADO TRUYOLS, A., "Los Condohoteles en España: una nueva forma de propiedad", *Rev. El notario del siglo XXI*, núm. 58, diciembre 2014.

FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, J., *Curso de Derecho Administrativo Turístico*, Tomo IV, Madrid, 1974.

FERNÁNDEZ RAMOS, S., "Régimen general de los servicios, establecimientos y empresas turísticas. La información turística. Los establecimientos de restauración", en ob. col. *Estudios sobre el derecho andaluz del turismo*, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. J. M. Pérez Monguió y S. Prados Prados), ed. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Sevilla, 2008.

FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, C., *Derecho Administrativo del Turismo*, 6ª edición, ed. Marcial Pons, Madrid, 2013.

GAMERO CASADO, E., "Los establecimientos de alojamiento turístico", en ob. col. *Estudios sobre el derecho andaluz del turismo*, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. J. M. Pérez Monguió y S. Prados Prados), ed. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Sevilla, 2008.

GUILLÉN CARAMÉS, J., "Algunos aspectos de la protección jurídica del turista", *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 115, 2002.

NÚÑEZ-SERRANO, J. A., TURRIÓN, J. y VELÁZQUEZ, F. J., "Are stars a good indicator of hotel quality? Assymmetric information and regulatory heterogeneity in Spain", *Rev. Tourism Management*, núm. 42, 2014.

PÉREZ FERNÁNDEZ, J. M., "Las empresas de alojamiento (I): hoteles, apartamentos turísticos y viviendas vacacionales", en ob. col. *Derecho Público del Turismo*, (Dir. J. M. Pérez Fernández), ed. Thomson-Aranzadi, Navarra, 2004.

PÉREZ GUERRA, R., "La intervención administrativa en la clasificación de los establecimientos hoteleros: estudio comparativo en el Derecho turístico español", *Documentación Administrativa*, núm. 259-260, 2001.

PÉREZ GUERRA, R. Y CEBALLOS MARTÍN, M., *La intervención administrativa en la clasificación de los establecimientos hoteleros*, ed. Comares, Granada, 2000.

PÉREZ MARTEL, R. y GONZÁLEZ CABRERA, I., *El alojamiento turístico. Problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*, ed. La Ley, Madrid, 2008.

PIERRET, F., *About hotel classification systems*, publicado el 9 de enero de 2013 en el foro UNWTO AGORA, disponible en <http://www2.unwto.or/en/agora>.

RAMALLO MIÑÁN, E. P., *Manual Básico del Derecho Turístico*, ed. Tecnos, Madrid, 2013.

ROCA FERNÁNDEZ-CASTANYS, M. L., “Régimen jurídico-administrativo del derecho de admisión en establecimientos públicos. Especial referencia al caso andaluz”, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 36, 2010.

ROMÁN MÁRQUEZ, A., “Los condicionamientos ambientales de los establecimientos de alojamiento turístico. Situación actual y propuestas para su mejora”, *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 283, 2013.

SANZ DOMÍNGUEZ, C., “La autorización y clasificación de establecimientos hoteleros en el Ordenamiento Español”, *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 62, 2006.

SANZ SALLA, C., “Los sujetos del turismo: los establecimientos hoteleros y las empresas de alojamiento turístico de carácter no hotelero”, en ob. col. *Lecciones de Derecho del Turismo*, (Dir. R. García Macho y A. Recalde Castells), ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.

SOCIÁS CAMACHO, J. M., *La ordenación de las zonas turísticas litorales*, ed. BOE, Madrid, 2001.

SOLA TEYSSIERE, J., “Hacia un sistema armonizado de clasificación hotelera”, *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 88, 2014.

- “Los establecimientos hoteleros”, en ob. col. *Manual de Derecho Administrativo del Sector Turístico*, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. R. Pérez Guerra), ed. Tecnos, Madrid, 2013.
- *Ordenación Territorial y Urbanística de las Zonas Turísticas*, 2ª edición, ed. Instituto Andaluz de Administración Pública, Sevilla, 2007.
- “La necesidad de un tratamiento urbanístico diferenciado del suelo de uso turístico”, *Revista de Urbanismo y Edificación*, núm. 15, 2007.
- “La ordenación del turismo y sus relaciones con la legislación de ordenación del territorio, del urbanismo y de la protección del medio ambiente”, *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 53, 2004.

SUAY RINCÓN, J., “Turismo y urbanismo: la ordenación turística del espacio. El caso de Canarias”, ob. col. *Ordenación y gestión del territorio turístico*, (Dir. D. Blanquer Criado), Tirant lo Blanch, Valencia, 2002.

TUDELA ARANDA, J., “Los conceptos objetivos del Derecho del Turismo. Recurso turístico y actividad turística”, *El derecho del turismo en el Estado autonómico*, (Dir. J. Tudela Aranda), ed. Cortes de Aragón, Zaragoza, 2008.

- “La problemática jurídica de la calidad turística”, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 23, 2003.