

Capítulo VI. OTROS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Francisco Miguel Bombillar Sáenz

Profesor Contratado Doctor de Derecho Administrativo
Universidad de Granada

SUMARIO

1. PREMISA DE PARTIDA.

2. EL RÉGIMEN DE LOS ESTABLECIMIENTOS NO HOTELEROS.

- 2.1. Apartamentos turísticos.
- 2.2. Viviendas con fines turísticos.
- 2.3. Campamentos de turismo.

3. INMUEBLES DE USO TURÍSTICO EN RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNO.

4. BALNEARIOS.

5. ESTABLECIMIENTOS ESPECÍFICOS DE MEDIO RURAL.

- 5.1. Casas rurales.
- 5.2. Viviendas turísticas de alojamiento rural.
- 5.3. Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales.
- 5.4. Complejos turísticos rurales y villas rurales.
- 5.5. Campamentos de turismo rural.
- 5.6. Mesones rurales.

BIBLIOGRAFÍA

1. PREMISA DE PARTIDA¹

En las próximas líneas que conforman este capítulo nos vamos a ocupar de abordar, desde la perspectiva del Derecho Público, del Derecho Administrativo, el régimen jurídico en la Comunidad Autónoma de Andalucía de los apartamentos turísticos, las viviendas con fines turísticos, los campamentos de turismo, los bienes de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno y los balnearios; así como de los establecimientos específicos del medio rural: las casas rurales, las viviendas turísticas de alojamiento rural, los establecimientos hoteleros y los apartamentos turísticos rurales, los complejos turísticos rurales y las villas rurales, los campamentos de turismo rural y los mesones rurales. No es mi intención entrar aquí en aquellos otros aspectos propios del Derecho Privado (Derecho Civil o Derecho Mercantil)², si no en la intervención de la Administración pública que, imponiendo limitaciones, controles y garantías a los diferentes operadores, busca ordenar el sector del turismo con el fin de salvaguardar los derechos de los usuarios y consumidores.

Nuestras reflexiones partirán de lo previsto a este respecto en el Ordenamiento jurídico andaluz³, a cuyo vértice se sitúa la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía⁴ (en adelante, LTA), desarrollada por un amplio *corpus* de rango reglamentario. Esta normativa autonómica, muy prolija y técnica, paulatinamente ha ido desplazando a la vieja y desfasada regulación dictada en su día en este campo desde el Estado⁵. Es más, también ella ha debido de adaptarse a la desregulación de numerosos aspectos portada de la mano, fundamentalmente, del Derecho de la Unión Europea⁶ para implantar una cierta liberalización del sector turístico.

¹ Parte de las ideas aquí expuestas encontraron una primera sede en el capítulo «Otros establecimientos de alojamiento turístico», elaborado por J.J. GUTIÉRREZ ALONSO & F.M. BOMBILLAR SÁENZ para el Manual de Derecho Administrativo del sector turístico, publicado por la editorial Tecnos bajo la dirección de S. FERNÁNDEZ RAMOS, Madrid, 2013, pp. 135-148.

² Por todos, me remito al conocido Manual de AURIOLES MARTÍN, A.: *Introducción al Derecho Turístico: Derecho Privado del Turismo*, Tecnos, Madrid, 2005.

³ No es el objeto de este trabajo exponer el régimen competencial de la Comunidad Autónoma andaluza en este terreno. A este respecto, consúltese, por ejemplo, PÉREZ GUERRA, R. & CEBALLOS MARTÍN, M. M.: «A vueltas con el régimen jurídico-administrativo de la distribución de competencias en materia de Turismo y de otros títulos que inciden directamente sobre el mismo: el ejercicio de competencias turísticas por la Comunidad Autónoma de Andalucía», *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 27, 1996, pp. 95-170; así como los apartados correspondientes de esta obra colectiva.

⁴ BOJA núm. 255, de 31 de diciembre de 2011.

⁵ A modo de muestra, tengamos presentes el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales (BOE núm. 269, de 9 de noviembre de 1982); la Orden de 28 de julio de 1966 por la que se aprobó la Ordenación Turística de los Campamentos de Turismo (BOE, núm. 190, de 10 de agosto de 1966); el Decreto 2253/1974, de 20 de julio, sobre organización de campamentos, albergues, centros de vacaciones, colonias y marchas juveniles (campings) (BOE núm. 195, de 15 de agosto de 1974); o el Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre creación de campamentos de turismo («campings») (BOE núm. 242, de 9 de octubre de 1982).

Todo este *corpus* normativo quedó derogado (aunque ya sólo se aplicaba, en su caso, de manera supletoria) por mor del Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio (BOE núm. 30, de 4 de febrero de 2010).

⁶ Lo que ponen de manifiesto, entre otros, TORRES CAZORLA, M^l. & BENAVIDES VELASCO, P.: «La incidencia en la normativa comunitaria en materia turística en el Ordenamiento Jurídico español», en *Veinticinco años de*

Así, piénsese, por todas, en la normativa en materia de liberalización de servicios en el mercado interior⁷ o de unidad de mercado⁸. La aplicación de estas nuevas directrices ha conllevado una liberalización del sector, una fuerte y lógica simplificación administrativa⁹, traducida, entre otras cuestiones de calado, en que la autorización administrativa previa,

impacto del Derecho comunitario en el Derecho español (Dir. C.F. MOLINA DEL POZO), Liceus, Madrid, 2010, pp. 536-554.

⁷ La Directiva 2006/123/CE del Parlamento y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interno, ha sido objeto de transposición en el Ordenamiento jurídico español a través de las conocidas como Ley Paraguas y Ley Ómnibus, a saber: la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE núm. 283, de 24 de noviembre de 2009) y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE núm. 308, de 23 de diciembre de 2009).

En Andalucía, por su parte, hemos de prestar atención al Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre, que modifica diversas leyes para la transposición en Andalucía de esta Directiva (BOJA núm. 250, de 24 de diciembre de 2009); al Decreto 80/2010, de 30 de marzo, sobre simplificación de trámites administrativos y de modificación de diversos Decretos en materia de turismo para su adaptación al referido Decreto-Ley 3/2009 (BOJA núm. 69, de 12 de abril de 2010); y a la Ley 3/2010, de 21 de mayo, por la que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de esta Directiva (BOJA núm. 111, de 8 de junio de 2010).

Sobre esta Directiva se han pronunciado diversos y relevantes autores. Quiero destacar aquí, en particular, por lo que a este terreno afecta, la magnífica contribución de mi Maestro BARRANCO VELA, R. (Dir.), BULLEJOS CALVO, C. & CAMPOS SÁNCHEZ, M.Á. (Coords.): *Espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos: régimen jurídico de la intervención administrativa tras la Directiva 2006/123/CE, de servicios en el mercado interior*, El consultor de los Ayuntamientos, La Ley, Madrid, 2011.

⁸ Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (BOE núm. 295, de 10 de diciembre de 2013). Desde la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía se está trabajando en la actualidad en la adaptación a esta Ley del entramado normativo andaluz.

Sobre esta norma se han pronunciado, entre otros, autores como ALONSO MÁZ, M^aJ. (Dir.): *El nuevo marco jurídico de la unidad de mercado. Comentario a la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado*, La Ley, Madrid, 2014; FERNÁNDEZ FARRERES, G.: «Unidad de mercado y libertades de empresa y de circulación en la Ley 20/2013 de 9 de diciembre», REDA, núm. 163, 2014, pp. 110 y ss.; CARLÓN RUÍZ, M.: «Los mecanismos de protección de la unidad de mercado en el seno de la Ley 20/2013», REDA, núm. 165, 2014, pp. 149 y ss.; MUÑOZ MACHADO, S.: «Sobre el restablecimiento legal de la unidad de mercado», REDA, núm. 163, 2014, pp.11 y ss.; REBOLLO PUIG, M.: «La libertad de empresa tras la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado», REDA, núm. 163, 2014, pp. 23 y ss.; TORNOS MAS, J.: «La Ley 20/2013, de diciembre, de garantía de la unidad de mercado. En particular el principio de eficacia», *Revista d'Estudis Autonòmics i Federals*, núm. 19, 2014, pp. 163 y ss.; PADRÓS I REIG, C., MACÍAS CASTAÑO, J.M^a: «Los instrumentos administrativos de garantía de la unidad de mercado», RAP, núm. 194, 2014, pp. 113 y ss.; o SOLA TEYSSIERE, J.: «Unidad de mercado y supervisión administrativa de las actividades económicas», RAP, núm. 197, 2015, pp. 142-145.

En especial, por lo que a los servicios turísticos se refiere, reenviamos a los trabajos de MARZAL RAGA, C.R.: «La unidad de mercado en materia turística», *El nuevo marco jurídico de la unidad de mercado. Comentario a la Ley de garantía de la unidad de mercado* (Dir. M. J. ALONSO MAS), La Ley, Madrid, 2014, pp. 705-743; y, en especial, JIMÉNEZ SOTO, I.: «Ordenación de los servicios turísticos: competencias administrativas y unidad de mercado», ponencia del XXI Congreso Italo-Español de Profesores de Derecho Administrativo, disponible en la URL: <http://deje.ua.es/derecho-administrativo/documentos/ponencias-congreso-profesores-administrativo/ponencia-ignacio-jimenez-soto.pdf> (con acceso el 30 de junio de 2016).

⁹ Sobre este particular, véase CIERCO SEIRA, C.: «Algunas reflexiones sobre la simplificación de los procedimientos administrativos a la luz de la Administración electrónica», *Revista General de Derecho Administrativo*, núm. 19, 2009; o MELLADO RUIZ, L.: «Directiva de Servicios y simplificación administrativa: un paso adelante en la racionalización de la organización y actuación administrativa», *Noticias de la Unión Europea*, núm. 317, junio 2011.

antes siempre exigible, ha pasado a un segundo plano en pos de la declaración responsable (para los campamentos de turismo, casas rurales, complejos turísticos rurales o viviendas de uso turístico) y la comunicación previa (para las viviendas turísticas de alojamiento rural), sin perjuicio de las facultades de control e inspección a realizar con posterioridad atribuidas a la Administración (la responsabilidad del cumplimiento de las exigencias turísticas recae, pues, sobre el promotor), o en que la inscripción en el registro correspondiente ha adquirido un carácter declarativo o de mera eficacia probatoria frente a los efectos constitutivos otorgados previamente¹⁰.

2. RÉGIMEN DE LOS ESTABLECIMIENTOS NO HOTELEROS.

2.1. Apartamentos turísticos

La LTA establece que son apartamentos turísticos aquellos establecimientos, no hoteleros¹¹, destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, además de otros requisitos establecidos a nivel reglamentario (art. 44.1 LTA).

Los apartamentos turísticos se regulan en Andalucía por el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos¹² (en adelante, DAT). La normativa andaluza establece, entre otras cosas, la obligación de inscripción en el Registro de Turismo

¹⁰ JIMÉNEZ SOTO, I.: «Ordenación de los servicios turísticos: competencias administrativas y unidad de mercado», *op. cit., in totum*. Resulta de gran interés la siguiente reflexión del autor, recogida en la p. 40: «podemos calificar de sutil el modo que han tenido los legisladores para determinar el carácter obligatorio de inscripción de las empresas en el Registro, sin incurrir en la trasgresión de la unidad de mercado, porque lógicamente si las empresas están obligadas a inscribirse, el incumplimiento del acto, activaría el mecanismo sancionador, con lo cual estaríamos exigiendo el requisito de la inscripción en un registro para ejercer una actividad que, como decíamos anteriormente, iría en contra de la LGUM; por lo que para sortear esta dificultades, se ha considerado actividad clandestina la publicidad por cualquier medio de difusión, sin haber cumplido con el deber de presentar la declaración responsable donde manifiesta el cumplimiento de los requisitos para que, de oficio se produzca la inscripción (art. 38.2 Ley 13/2011), luego el mecanismo sancionador no se activa por la no inscripción sino por la no presentación de la declaración responsable que impide la inscripción». Volveremos sobre ello más adelante.

¹¹ Véase, *a sensu contrario*, SANZ DOMÍNGUEZ, C.: «La autorización y clasificación de los establecimientos hoteleros en el ordenamiento español», *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 62, 2006, pp. 143-200.

¹² BOJA núm. 90, de 11 de mayo de 2010. En la redacción dada por la Orden de 16 de diciembre de 2013, por la que se modifican varios anexos del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, de la Consejería de Turismo y Comercio (BOJA núm. 1, 2 de enero de 2014); por el Decreto 143/2014 de 21 de octubre de 2014, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía (BOJA núm. 220, 11 de noviembre de 2014); y por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (BOJA núm. 28, de 11 de febrero de 2016).

de Andalucía (en adelante, RTA), así como una clasificación en grupos, categorías, modalidades y, opcionalmente, en especialidades, como expondremos a continuación.

Lo importante aquí, igual que sucede con las viviendas con fines turísticos, es distinguir esta figura de un mero *arrendamiento*. La Administración turística no entra en el simple alquiler de una vivienda, con carácter ocasional y a título individual, y sin llevar aparejado ningún tipo de servicio complementario. Para que se produzca esta intervención administrativa es necesario que el apartamento o vivienda se destine, con carácter habitual, a un uso turístico, así como que comporte, además, para la otra parte de la relación contractual la recepción de una serie de servicios complementarios¹³.

Según su tipología constructiva y configuración, se distinguen las siguientes unidades de alojamiento: *Apartamentos, Villas, Chalés, Bungalós* o *Inmuebles análogos* (art. 44.2 LTA). Aquí ya no resulta de aplicación el dictado de los preceptos del Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales ni de la Orden de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico, ambas, capitales en la regulación de esta figura¹⁴, quedaron derogadas en 2010¹⁵.

La normativa andaluza diferencia, a su vez, los siguientes grupos de establecimientos de apartamentos turísticos:

- *Edificios/complejos* (en el caso de varios edificios): establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento y que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo (art. 44.3.a LTA). Con categorías que van desde una a cuatro llaves (art. 11.1 DAT).
- *Conjuntos*: establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos (art. 44.3.b LTA). Con categorías que van desde una a dos llaves (art. 11.2 DAT).

¹³ PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M.: «Las empresas de alojamiento (I): hoteles, apartamentos turísticos y viviendas vacacionales», *Derecho Público del Turismo* (Dir. J.M. PÉREZ FERNÁNDEZ), Thomson Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2004, pp. 226 y ss.

¹⁴ De acuerdo con GAMERO CASADO, E.: «Los establecimientos de alojamiento turístico», *Estudios sobre el derecho andaluz del turismo*, Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Junta de Andalucía, Sevilla, 2008, pp. 338 y ss.

¹⁵ Por medio del Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, ya referido.

Estas instalaciones quedan sometidas al *principio de unidad de explotación* (art. 5 DAT)¹⁶, definido como la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico 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.

En este sentido, hay que apuntar que, de acuerdo con el artículo 7 del DAT, tendrán la consideración de empresas explotadoras de establecimientos de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, propietarias o no¹⁷ (ello no implica ya el abono de una fianza para responder de la correcta prestación de los servicios¹⁸) de los apartamentos, que presten de forma habitual (a la luz del art. 7.2 DAT, cuando se ofrezca la prestación del servicio de alojamiento a través de cualquier medio de difusión o publicitario o cuando se facilite alojamiento en una o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes) y profesional servicios de alojamiento en los mismos facilitando, mediante precio, uso o disfrute ocasional de los mismos a los usuarios y que consten como tales en la pertinente inscripción de estos establecimientos en el RTA (art. 7.1 DAT)¹⁹.

De acuerdo con su ubicación, los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en las modalidades de (art. 12.1 DAT):

- *Playa* (arts. 13 y 17 DAT). Se encuentran situados a una distancia igual o menor a 1.500 ms. de la ribera del mar²⁰ y resultan conformes con la ordenación territorial

¹⁶ Su incumplimiento lleva aparejada la revocación de la autorización de apertura de este establecimiento turístico. Véase a este respecto la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares de 31 de mayo de 2006. Reseña de M^a J. GALLARDO CASTILLO en *Revista Andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 1, enero 2009, pp. 77-78.

¹⁷ En el paseo de la Playa de San Cristóbal de Almuñécar, en la provincia de Granada, la Diputación Provincial de Granada dispone de un complejo de apartamentos turísticos públicos, integrado por 62 casas vacacionales, que durante dos décadas ha llegado a acoger, anualmente, 3.500 mayores y personas con discapacidad de la provincia integrados dentro del programa gratuito de vacaciones sociales *Turismo Tropical*. Tras la rescisión por esta Corporación del contrato con la empresa que los gestionaba por incumplimiento, en la actualidad permanecen cerrados.

¹⁸ Este era un requisito que recogía el artículo 3 del derogado Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales (BOE núm. 269, de 9 de noviembre de 1982) cuando la titularidad de la empresa explotadora no correspondiese a las mismas personas físicas o jurídicas propietarias de los alojamientos, o a Administradores de Fincas o Agentes de la Propiedad Inmobiliaria Colegiados.

¹⁹ No tendrán tal consideración los titulares de uno o dos apartamentos ubicados en un mismo inmueble o grupo de inmuebles que ofrezcan mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos, entendiéndose, en este caso, que se destinan a viviendas con fines turísticos (art. 7.3 DAT).

²⁰ Definida en el artículo 3.1. b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE núm. 181, de 29 de julio de 1988). Véase también sobre este particular los dictados de la Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de protección del medio marino (BOE núm. 317, de 30 de diciembre de 2010), analizada con detalle por ARANA GARCÍA, E., SANZ LARRUGA, J. y NAVARRO ORTEGA, A. (Coords.): *La ordenación jurídica del medio marino en España: estudios sobre la Ley 41/2010, de protección del medio marino*, Thomson Reuters-Civitas, Madrid, 2012.

y urbanística²¹. Será la Consejería de Turismo la que, mediante resolución motivada, podrá ampliar esa distancia si concurren circunstancias territoriales o regímenes especiales de protección que así lo aconsejan y siempre que quede garantizado el acceso a la playa.

Cualquiera que sea su categoría, salvo los situados en suelo urbano consolidado, deberán disponer de 110 m² de suelo de parcela neta por cada unidad de alojamiento, excepto en los establecimientos de categoría de cuatro llaves, donde será necesario 150 m² de suelo de parcela neta.

Es obligatoria la existencia de garaje o aparcamiento, cubierto y vigilado, para los usuarios, en una proporción no menor de una plaza por cada dos unidades de alojamiento, así como zona ajardinada y piscina.

- *Ciudad* (art. 14 DAT). Aquellos que no estando clasificados en ninguna otra modalidad, están situados en suelo clasificado como urbano o, en ejecución del planeamiento, en suelo urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado. No obstante, en núcleos de población de más de 20.000 habitantes, podrán inscribirse en el RTA en esta modalidad los establecimientos de apartamentos turísticos que se ubiquen dentro del referido ámbito territorial cuando las características de la demanda a la que dirijan sus servicios, su localización y su propia estrategia de mercado así lo justifiquen.
- *Rural* (arts. 15 y 18 DAT). Aquellos situados en el medio rural. Se atienen a lo dispuesto en el Decreto 20/2002, así como a los demás requisitos generales aplicables a los alojamientos turísticos rurales. Al final de este trabajo nos ocuparemos de abordar los mismos.
- *Carretera* (art. 16 DAT). Aquellos que se encuentran situados en las áreas o zonas de servicio²². En esta modalidad se incluyen los establecimientos que se ubican en los Centros o Estaciones de Transporte de Mercancías²³.

²¹ En Andalucía, hemos de tener en cuenta a este respecto el tenor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre de 2002). En adelante, LOUA. Por todas, nos remitimos a la obra de TORRES LÓPEZ, M.A. y ARANA GARCÍA, E. (Coords.): *La disciplina urbanística en Andalucía*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011.

Sobre el turismo y la ordenación urbanística, véase BLASCO ESTEVE, A.: «Planificación y gestión del territorio turístico de las Islas Baleares», en *Derecho y turismo* (Coord. F. J. MELGOSA ARCOS), Universidad de Salamanca, pp. 385-436; PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M.: «El turismo y la ordenación urbanística», en *Derecho Público del Turismo*, op. cit., pp. 105-124; o SUAY RINCÓN, J.: «Turismo y urbanismo: la ordenación turística del espacio. El caso de Canarias», en *Ordenación y gestión del territorio turístico* (Dir. D. V. BLANQUER CRIADO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2002, pp. 287-352.

²² Artículos 13 y 14 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (BOJA núm. 85 de 26 de julio de 2001).

²³ Artículos 8 y 10 de la Ley 5/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías de Andalucía (BOJA núm. 69 de 19/06/2001).

En el terreno de las especialidades (anexo IV DAT), atendiendo a las características arquitectónicas del edificio (anexo IV, apartado 1, DAT), hablaremos de *monumentos e inmuebles protegidos* (situados en bienes inmuebles sujetos a la normativa en materia de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía²⁴); de acuerdo con los servicios prestados y la tipología de la demanda (anexo IV, apartado 2, DAT), clasificaremos los mismos en establecimientos de apartamentos turísticos de *naturaleza* (ubicados en un espacio natural protegido, siempre que orienten su oferta a la realización de actividades en contacto con la naturaleza, incorporando servicios a tal efecto), *deportivos* (cuenten con las instalaciones suficientes para la práctica de al menos dos deportes, excluidos la natación y los deportes de mesa) y *familiares* (que han de contar, entre otras instalaciones y servicios, con parque infantil, servicio de guardería, servicio de animación, menú infantil o cunas gratuitas y obligatorias); mientras que, por último, si acudimos a la modalidad en la que esté clasificado este establecimiento (apartado 3), podemos apuntar las categorías de *rural* y *casas-cueva* (anexo IV, apartado 3, DAT).

Otro aspecto a destacar de esta opción o alternativa turística, es el de los distintivos. Las características y dimensiones de las placas identificativas de los grupos, categorías, modalidades y especialidades, como suele ser habitual, se determinarán mediante Orden de la Consejería de Turismo. Los apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificios/complejos (art. 22, puntos 1 y 2, DAT) deberán exhibir una placa identificativa normalizada en la parte exterior de la entrada principal, en lugar destacado y visible, en la que figure el grupo, la categoría y la modalidad. En los establecimientos pertenecientes al grupo conjuntos, esta placa se colocará en la parte exterior de la entrada del edificio o edificios en que se encuentren las unidades de alojamiento, figurando la relación numerada de las mismas. Se podrá colocar otra placa en la entrada propia de cada una de las unidades de alojamiento.

Los establecimientos de apartamentos turísticos contarán necesariamente con una conserjería-recepción, centro de relación con los usuarios turísticos, salvo (art. 23.1 DAT):

- a) Los establecimientos pertenecientes al grupo edificios/ complejos y categoría de una o dos llaves que cuenten con menos de diez unidades de alojamiento.

²⁴ Sobre la relación entre Patrimonio Histórico y Turismo, a modo de muestra, me remito a la obra pionera de referencia a este respecto: BARRERO RODRÍGUEZ, C.: *La ordenación turística del patrimonio histórico*, Civitas, Madrid, 1990. Véase también CAMPESINO, A., RENGIFO, J. I., & SÁNCHEZ, M.: «Turismo y patrimonio: entre el perjuicio y el beneficio», en *Actas del Congreso de Turismo Rural y Turismo Activo*, Ávila, Junta de Castilla y León, 1995, pp. 237-247; SÁNCHEZ-MESA MARTÍNEZ, L. & GARCÍA VARGAS, P.: «La tutela del patrimonio arquitectónico tradicional en la normativa sobre patrimonio cultural: un repaso a las novedades de derecho autonómico», en *I Congreso Internacional "El patrimonio cultural y natural como motor de desarrollo: investigación e innovación"* (Coord. A. PEINADO HERREROS), Jaén, 2012, pp. 610-624; o VICENTE ELÍAS, L. «Patrimonio etnográfico y turismo rural», en *Desarrollo local, turismo y medio ambiente* (Coords. G. VALCARCEL-RESALT, M. A. TROITÍÑO y L. ESTEBAN), Diputación Provincial de Cuenca, 1993; así como, aunque referido a la realidad normativa extremeña, el trabajo de CORCHERO, M. & SANDÍN MORA, L. «Turismo y Patrimonio Histórico y Cultural. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Extremadura», en *IV Congreso de Turismo, Universidad y Empresa. La diversificación y descentralización del sector turístico* (Dir. D. BLANQUER), Tirant lo Blanch, Valencia, 2002, pp. 377-405.

- b) Los establecimientos pertenecientes al grupo conjuntos cuyas unidades de alojamiento se encuentren ubicadas en distintos edificios o complejos, sin que en ninguno de ellos, aisladamente considerado, se alcance la cifra de diez unidades de alojamiento.

La conserjería estará debidamente atendida por personal capacitado, al que corresponderá, en todo caso, las siguientes funciones (art. 23.2 DAT):

- a) Atender las reservas de alojamiento.
- b) Recibir a los usuarios y formalizar con los mismos el documento de admisión²⁵. Como sucede con otros establecimientos turísticos, los responsables de esta actividad tendrán que disponer de libros-registro y partes de entrada de las personas viajeras²⁶, así como presentar o remitir el parte de entrada de viajeros a las Comisarías de Policía o Puestos de la Guardia Civil, en su caso. Los impresos de partes de entrada de viajeros deben ajustarse a un modelo ya existente, y que incluye los siguientes datos: los datos de identificación del viajero, en los que se comprenden el número, tipo, y fecha de expedición del documento de identidad presentado, nombre y apellidos, sexo, y la fecha y país de nacimiento, los de identificación del establecimiento (en su caso datos del Titular) en que se hospedó y la fecha de entrada del viajero en la misma. Este documento debe ser cumplimentado y firmado por toda persona mayor de 16 años de edad que se aloje en el apartamento, y quedará en su poder a efectos de confección de un libro-registro (encuadrándose con un mínimo de 100 hojas y máximo de 500). Se ordenarán de forma correlativa, y se conservará durante un plazo de tres años. La información contenida en estas hojas-registros deberá ser comunicada por cualquiera de los sistemas que a continuación se detalla a las dependencias policiales dentro de las 24 horas siguientes al comienzo del alojamiento de cada viajero²⁷.
- c) Custodiar las llaves de las unidades de alojamiento.
- d) Expedir factura²⁸ y percibir su importe.
- e) Atender las posibles quejas y reclamaciones²⁹.
- f) Facilitar información sobre los recursos turísticos de la zona³⁰.

²⁵ En dicho documento se hará constar, al menos: «el nombre, categoría y número de inscripción del establecimiento, la identificación de la unidad de alojamiento, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida y, cuando el contrato se haya suscrito entre la persona usuaria y la empresa explotadora, el precio y régimen de estancia contratada, entregándose en este supuesto el documento original a modo de contrato» (art. 24.2 DAT).

²⁶ De acuerdo con la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos (BOE núm. 165, de 11 de julio de 2003).

²⁷ Ello es posible presentando directamente o cursando por Correos las hojas registro, transmitiendo las mismas mediante fax, entregando directamente esta información en soporte magnético o mediante su transmisión vía Internet.

²⁸ Véase artículo 27 del DAT.

²⁹ Véase artículo 28 del DAT.

³⁰ Además, en cada unidad de alojamiento se pondrá a disposición de los usuarios material impreso conteniendo, al menos, la siguiente información (art. 29 DAT): a) Las vías de evacuación previstas para casos de emergencia. b) La tarifa de precios vigente, con indicación de si éstos incluyen los impuestos correspondientes

La persona que ostente la dirección del apartamento turístico³¹ será responsable de la gestión del establecimiento debiendo velar por su buen funcionamiento, la correcta prestación de todos los servicios, y el cumplimiento de las normas turísticas vigentes, incluido, en su caso, el reglamento de régimen interno del establecimiento³². Asimismo, actuará como su representante en las comunicaciones con la Consejería (art. 30.2 DAT).

El plazo de duración de la estancia, reflejado en el documento de admisión, será el que libremente se hubiera acordado entre las partes en el momento de la contratación, sin que en ningún caso pueda superar los cuarenta y cinco días³³ (art. 25.1 DAT). La prolongación del plazo de duración de la estancia estará condicionada al mutuo acuerdo entre la empresa explotadora y el usuario (art. 25.2 DAT). Salvo pacto en contrario reflejado en el documento de admisión, el derecho a la ocupación del apartamento por el usuario comenzará (*check-in*) a las 17 horas del primer día del período contratado³⁴ y terminará (*check-out*) a las 10 horas del día señalado como fecha de salida pudiéndose prolongar de común acuerdo hasta las 12 horas sin suplemento de precio. Las empresas podrán prever en el contrato el abono de una jornada más para el caso de que el usuario no abandone el apartamento a dicha hora, o a la acordada, así como el cese en la prestación de los servicios (art. 25.3 DAT).

En el precio del alojamiento estarán comprendidos, como mínimo, los servicios y suministros siguientes (art. 26.1 DAT):

- a) Agua fría y caliente permanente adecuada a la capacidad del apartamento.
- b) Energía eléctrica y, en su caso, combustible necesario para el funcionamiento de las instalaciones de la unidad de alojamiento.
- c) Recogida de basuras en el recinto.

y el porcentaje de los mismos que le sea de aplicación. c) Los servicios gratuitos ofrecidos, en su caso, así como los complementarios, indicando los precios de éstos.

³¹ Será obligatoria su existencia en los establecimientos de categoría de cuatro llaves que tengan diez o más unidades de alojamiento, en los establecimientos de categoría de tres llaves que tengan quince o más unidades de alojamiento, y en los establecimientos de categorías de dos y una llaves cuando tengan treinta o más unidades de alojamiento (art. 30.1 DAT).

³² En el marco de la legislación vigente, los establecimientos de apartamentos turísticos podrán disponer de un reglamento de régimen interior estableciendo normas de obligado cumplimiento para los usuarios durante su estancia (art. 31 DAT). El reglamento de régimen interior podrá determinar las condiciones de admisión, las normas de convivencia y funcionamiento, así como todo aquello que permita y favorezca el disfrute normal de las instalaciones, equipamientos y servicios. Este reglamento estará siempre a disposición de los usuarios y será expuesto, al menos, en castellano e inglés, en lugar visible de la conserjería-recepción del establecimiento o, en caso de no existir ésta, se dispondrá un ejemplar impreso en cada unidad de alojamiento.

³³ El Tribunal Superior de Justicia de Madrid recientemente ha anulado el Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid, en el que se establecía la obligatoriedad de que las estancias fuesen superiores a cinco días, al entender que esto implica “crear un obstáculo a la competencia efectiva”.

³⁴ Esto supone un retraso de cinco horas con respecto al momento de inicio del derecho de ocupación previsto en nuestro ordenamiento jurídico para los establecimientos hoteleros.

- d) Conservación y mantenimiento de las instalaciones y enseres de la unidad de alojamiento, así como el uso de los servicios e instalaciones comunes con las que cuente el establecimiento³⁵.
- e) Limpieza de la unidad de alojamiento y cambio de lencería.

En el supuesto de que en el establecimiento se oferten otros servicios complementarios no incluidos en el precio del alojamiento (por ejemplo, el típico viaje organizado), se deberá dar publicidad suficiente a los precios de los mismos, siendo voluntaria su contratación por los usuarios. Los precios y la publicidad de los mismos se adecuarán a lo establecido en la normativa en materia de protección de los consumidores y usuarios³⁶ (art. 26.3 DAT).

A todo ello hay que añadir que todos los establecimientos de apartamentos turísticos habrán de reunir una serie de requisitos³⁷ mínimos comunes (arts. 32 a 34 DAT), a saber: depósitos de agua potable (cuando el suministro no proceda de la red general municipal) que garanticen las necesidades del consumo durante un mínimo de dos días, suministro de electricidad (acorde con los servicios del apartamento) y condiciones de luminosidad (al menos 80 lux por metro cuadrado).

Además de los requisitos de carácter específico dispuestos en los anexos del DAT, a los que nos remitimos, en relación con la zona de comunicaciones (accesos, vestíbulos, pasillos y escaleras), la zona de usuarios (dormitorios, baños o aseos, salón-comedor, cocina, aseos generales y salón social), la zona de servicios (oficios de plantas y local para equipajes), el garaje o aparcamiento, las instalaciones y servicios (climatización y calefacción, instalación telefónica y otras telecomunicaciones, servicios de recepción y conserjería, servicio de limpieza, servicio de lavandería, servicios sanitarios generales, seguridad, servicios de reparaciones y mantenimiento, suministros y servicio de recogida de basuras).

Algunos requisitos relativos a la clasificación pueden ser objeto de exención (anexo V DAT). Es el anexo VI del DAT el que recoge las compensaciones necesarias para la exención de requisitos relativos a la clasificación. A mi modo de ver, este es uno de los aspectos más innovadores e interesantes que recoge el DAT en su actual redacción. Así, a modo de ejemplo, un establecimiento en inmueble no protegido deberá implementar dos compensaciones

³⁵ Tales como jardines, terrazas y salones comunes, con sus equipamientos, parques infantiles, aparcamientos al aire libre sin vigilancia, así como piscinas y el mobiliario propio de las mismas (art. 26.2 DAT).

³⁶ Véase el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2007); y la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía (BOJA núm. 251, de 31 de diciembre de 2003).

³⁷ La Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Guadalajara 39/2007, de 14 de febrero, confirma la denegación de autorización para realizar actividad turística por falta de acreditación por parte de la mercantil que pretendía la apertura de unos apartamentos turísticos. Reseña de M^a J. GALLARDO CASTILLO en *Revista Andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 2, junio 2009, pp. 91-92.

genéricas (por ejemplo, revistas actualizadas en vestíbulos, carta de almohadas, bañera de hidromasaje, zona *Wi-fi* o *tablets* a disposición de los clientes) por cada requisito objeto de exención (por ejemplo, la anchura de los pasillos o escaleras) y un total de cinco compensaciones medioambientales (por ejemplo, control de iluminación por sensores de presencia, reguladores de potencia o uso de energía solar para suministro de agua caliente, reciclado de aguas para riego de jardines o recogida selectiva de residuos).

2.2. Viviendas con fines turísticos

Las viviendas con fines turísticos se regulan en la actualidad por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero³⁸ (en adelante, DVFT). En palabras del preámbulo del DVFT, esta norma pretende establecer unas mínimas garantías de calidad y seguridad para los usuarios turísticos, en un servicio que, al igual que en las viviendas turísticas de alojamiento rural (art. 48 LTA), y a diferencia de los establecimientos de alojamiento turístico (art. 40 LTA), no supone, con carácter general, la actividad principal de la persona explotadora. La regulación andaluza que disciplina este sector busca evitar el fraude, la *clandestinidad*³⁹ y la competencia desleal, acabando con las viviendas clandestinas. La necesidad de encauzar jurídicamente este sector también se apoya en tres razones de interés general, a saber: la protección de los usuarios, la seguridad pública (a este respecto resale el registro de viajeros) o la protección del medio ambiente y del entorno urbano (en pro de un desarrollo sostenible).

De acuerdo con el artículo 3, apartados 1 a 3, del DVFT, se considera viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento⁴⁰ en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos. Esto es, cuando la vivienda

³⁸ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (BOJA núm. 28, de 11 de febrero).

³⁹ Según Exceltur, en 2014 7.5 millones de personas optaron en España por alquileres turísticos, arrendando 2.4 millones de viviendas. Para el Sindicato de Técnicos de Hacienda (Gestha), el 42% de estos alquileres vacacionales, un millón de ellas, no se declaró en España; alcanzando las rentas no declaradas 3.876 millones de euros. «Hacienda pone el foco en los alquileres turísticos on-line para contener el fraude», *Diario Ideal*, edición de 9 de mayo de 2016, p. 27.

⁴⁰ Los alquileres de vivienda por temporada quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, tras la nueva redacción operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas (BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013). Bajo el argumento, de acuerdo con su Exposición de Motivos, de que «en los últimos años se vienen produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufren modificación». La causa de esta modificación fue recogida en el Plan Nacional Integral de Turismo 2012-2015, donde se indicaba que «se viene produciendo un aumento cada vez mayor del uso del alojamiento privado en el turismo».

sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística: agencias de viajes, empresas que medien u organicen servicios turísticos⁴¹ y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento (como la conocida plataforma *Airbnb*⁴²).

De la lectura del precepto referido del DVFT podemos colegir que es también posible alquilar una propiedad⁴³ como vivienda con fines turísticos aunque se viva habitualmente en ella⁴⁴. En este caso, se trataría de una vivienda con fines turísticos por habitaciones⁴⁵. Para que la vivienda pueda tener fines turísticos es necesario que la misma se ubique en suelo de uso residencial y cumpla con los requisitos y servicios comunes que se han establecido en la normativa. La vivienda puede ser un piso, un apartamento, una casa, chalet, etc. La capacidad de la vivienda no podrá ser superior a quince plazas (tipo completo) o seis plazas (tipo habitaciones). En ningún caso se podrá alojar a más de cuatro personas por habitación.

Llegados a este punto, creo necesario acometer una breve *excursus* sobre el papel de la *economía colaborativa* (economía del compartir o economía P2P) en el sector turístico⁴⁶. El fácil acceso a la red, la posibilidad de colmar múltiples intereses vacacionales sin necesidad de intermediarios y, por supuesto, su bajo coste (a veces incluso basta con un mero intercambio), hacen del consumo colaborativo una opción cada vez más en auge⁴⁷ (proliferando plataformas para alojamiento, de transporte y de intercambio para alojamiento; *Airbnb* o

⁴¹ Véase SANZ DOMÍNGUEZ, C.: «Consideraciones sobre el estatuto jurídico administrativo de la empresa turística», *Revista Andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 1, enero 2009, pp. 49-71.

⁴² *Airbnb* es un mercado comunitario para publicar, descubrir y reservar viviendas. *Airbnb* cubre unos dos millones de propiedades en 192 países y 33.000 ciudades. La Junta negocia con este portal para que sólo incluya en su oferta viviendas que estén inscritas en el RTA.

⁴³ Podemos hacer nuestras las palabras de GAMERO CASADO en relación con las 'viviendas vacacionales': «el título competencial autonómico en este tipo de alojamiento se debilita considerablemente, pues no le es dado al legislador autonómico entrar a preestablecer un clausurado obligatorio para los contratos de arrendamiento, por más que le ampare la mejor intención». GAMERO CASADO, E.: «Los establecimientos de alojamiento turístico», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, *op. cit.*, p. 339.

⁴⁴ La norma andaluza permite que el propietario alquile directamente su vivienda con fines turísticos, o bien que ceda su propiedad a un tercero (persona física o jurídica) para que esta actividad sea ejercida por aquél. En estos casos, el propietario del apartamento no se ocupa de ninguna gestión con las personas turistas, lo que se hará constar en un documento o contrato. Quien ejerza la actividad será el considerado Titular de la Actividad, responsable de atender a las personas turistas y de cumplir con los requisitos establecidos para esta actividad.

⁴⁵ La distinción entre viviendas con fines turísticos completas (cuando la vivienda se cede en su totalidad) y por habitaciones (debiendo la persona propietaria residir en ella) se realiza en el artículo 5 del DVFT.

⁴⁶ Analizada con detalle por JIMÉNEZ SOTO, a quien aquí seguimos. JIMÉNEZ SOTO, I.: «Ordenación de los servicios turísticos: competencias administrativas y unidad de mercado», *op. cit.*, pp. 53 y ss.

⁴⁷ Véanse las contribuciones de los siguientes autores: ARAGÓN CÁNOVAS, J. & NÚÑEZ VILLANUEVA, V.: «Las plataformas de economía colaborativa como una tendencia que fomenta el turismo colaborativo», *Actas V Congreso Internacional de Turismo para Todos: VI Congreso Internacional de Diseño, Redes de Investigación y Tecnología para Todos*, DRT4ALL, 2015, pp. 41-64; VALLS, J. F.: *Barómetro de la economía colaborativa en el sector turístico* en la URL: <http://www.hundredrooms.com/estudios/barometro-de-la-economia-colaborativa-en-el>

BlaBlaCar son una buena muestra de ello)⁴⁸. Estas plataformas se mueven, aún hoy, en una cierta alegalidad⁴⁹, como ha puesto de manifiesto el mediático caso *Uber*⁵⁰. Paso a paso, nuestro Ordenamiento jurídico tendrá que ir dando encaje a estas nuevas formas de operar en el sector turístico.

Volvamos al DVFT. Una vivienda no tendrá la consideración de vivienda con fines turísticos, aunque detrás de su alquiler haya motivos vacacionales o turísticos, si se encuentra en algunos de los siguientes supuestos (art. 1 DVFT):

- a) Cuando la vivienda se ceda sin contraprestación económica (simple trueque).
- b) Cuando la vivienda sea contratada por un tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria.
- c) Cuando la vivienda se sitúe en el medio rural⁵¹.
- d) Cuando a la vivienda le sea de aplicación la normativa sobre establecimientos de apartamentos turísticos⁵².

A todas estas exclusiones particulares podríamos añadir la de los alquileres de playa por semanas o quincenas, pues, de acuerdo con lo previsto, con carácter general, en el artículo 3 del DVFT, el servicio de alojamiento ha de ofertarse de forma “habitual” para poder encuadrarse esta actividad dentro del ámbito de aplicación de esta norma y es posible que esta condición no se aprecie en este tipo de alquileres vacacionales.

Los requisitos a los que han de ajustarse las viviendas con fines turísticos quedan definidos en el artículo 6 del DVFT. Atendiendo a la singularidad del tipo de alojamiento, comprobamos que el elenco de requisitos que a continuación se muestra es más reducido que el que se impone a otros alojamientos turísticos. Para la Administración lo fundamental aquí es la prestación del servicio, la dotación de una calidad básica en la oferta, así como la

sectorturístico (con acceso el 30 de junio de 2016); así como BOTSMAN, R. & ROGERS, R.: *What's Mine Is Yours-How Collaborative Consumption Is Changing the Way We Live*, Harper Collins, London.

⁴⁸ JIMÉNEZ SOTO apunta, documentado con datos de Exceltur, que en 2015 un millón de plazas para alquiler turístico se ofertaban a través de este tipo de plataformas. JIMÉNEZ SOTO, I.: «Ordenación de los servicios turísticos: competencias administrativas y unidad de mercado», *op. cit.*, p. 54.

⁴⁹ Véanse las apreciaciones al respecto de la COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y DE LA COMPETENCIA, *Economía colaborativa y regulación*, 2014, en la URL: <http://cnmcblog.es/2014/07/16/economia-colaborativa-y-regulacion> (con acceso el 30 de junio de 2016).

⁵⁰ DOMÉNECH PASCUAL, G.: «La regulación de la economía colaborativa (El caso Uber contra el taxi)», *Revista Práctica del Derecho*, Comentarios y casos prácticos, núm. 175-176, 2015, pp.61-104.

⁵¹ Su destino como alojamiento turístico se regulará por su normativa específica, a saber: el artículo 48 de la LTA y el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo (DTR).

⁵² El referido Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. Esto es, cuando se trate de conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no (en el radio de un kilómetro).

atención y el derecho de información de las personas usuarias (preámbulo DVFT). Los requisitos son los siguientes:

- a) Disponer de licencia de ocupación⁵³, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.
- b) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas⁵⁴.
- c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan.
- d) Refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo a septiembre, ambos inclusive. Si el período de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción⁵⁵.
- e) Botiquín de primeros auxilios.
- f) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos.
- g) Todas las viviendas dispondrán de hojas de quejas y reclamaciones⁵⁶ a disposición de los usuarios, y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.
- h) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.
- i) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición.
- j) Facilitar a los usuarios un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda⁵⁷.

⁵³ Para obtener copia de una licencia de ocupación hay que solicitar la misma por escrito, preferiblemente en el Registro de la Gerencia de Urbanismo del Municipio en cuestión, identificando correctamente todos los datos de la vivienda.

⁵⁴ Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural (BIC) y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.

⁵⁵ Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural (BIC) y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito. Se concede un período de adaptación de un año para cumplir con este requisito, hasta el 11 de mayo de 2017.

⁵⁶ En conexión con lo dispuesto en el Decreto 72/2008, de 4 de marzo, por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en Andalucía y las actuaciones administrativas relacionadas con ellas (BOJA núm. 60, de 27 de marzo de 2008); y en la Orden de 9 de febrero de 2015, por la que se regula la edición, distribución, comercialización e impresión de las Hojas de Quejas y Reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en Andalucía (BOJA núm. 35, de 2 de febrero de 2015).

⁵⁷ A su llegada, al usuario le será entregado un documento, a modo de contrato, en el que conste, al menos, el nombre de la persona o entidad explotadora de la vivienda, el código alfanumérico de inscripción en el RTA, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida, el precio total de la estancia y este número de teléfono (art. 7.1 DVFT). Una copia de este documento, una vez cumplimentado y firmado por el

- k) Tener a disposición de los usuarios información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso. Es más, en el momento de entrega de la vivienda, como parte del régimen del contrato, se informará del funcionamiento de los aparatos electrodomésticos y otros instrumentos que lo requieran al usuario de la vivienda (art. 7.5 DVFT).
- l) Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda [no sólo se informará al usuario sobre las normas de uso de los elementos e instalaciones comunes del bloque o urbanización, también se le darán las llaves, tarjetas y pases que permitan el acceso y disfrute de dichas dependencias (art. 7.5 *in fine* DVFT)], así como la admisión y existencia de mascotas⁵⁸ en la vivienda, restricciones para personas fumadoras así como las zonas de uso restringidos.

Sin abandonar el régimen del contrato, hay que resaltar que la persona o entidad explotadora entregará a la usuaria la vivienda a la hora que ambas libremente hayan pactado. Si no se hubiera convenido nada al respecto, se presumirá que el derecho de ocupación de la vivienda comienza (*check-in*) a las 16 horas del primer día del periodo contratado⁵⁹ y finaliza (*check-out*) a las 12 horas del día en que finaliza dicho periodo. En caso de que la persona propietaria o explotadora no se encontrase en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, éstos deberán concertar previamente la entrega de llaves (art. 7.4 DVFT). Una vez instalados en la vivienda en cuestión, si las personas usuarias incumplen alguna de las obligaciones que establece la LTA, especialmente las relativas a las reglas de convivencia, las personas o entidades explotadoras podrán denegar su permanencia y requerirles el abandono de la vivienda, en el plazo de veinticuatro horas (art. 2.5 DVFT).

El precio ofertado será por noche de estancia. En todo caso estará incluido el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, limpieza a la entrada y el uso de ropa de cama y baño y de menaje (art. 8.1 DVFT). Las condiciones de precio, reserva, anticipos y, en su caso, cancelación se regirán según lo expresamente pactado entre ambas

usuario, deberá conservarse por la persona o entidad explotadora a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía durante un año, teniendo valor de prueba a efectos administrativos y la consideración de contrato (art. 7.3 DVFT).

Junto a lo dicho, en este acto las personas usuarias deberán presentar su documento de identificación a los efectos de cumplimentar el correspondiente parte de entrada conforme a la normativa vigente sobre librosregistro y partes de entrada a la que ya hemos hecho mención líneas atrás: la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio (art. 7.2 DVFT). Tengamos presente que la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana (BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2015), contempla las actividades de hospedaje como relevantes para la seguridad ciudadana, imponiendo en su artículo 25 obligaciones de registro documental e información sobre los viajeros que utilicen establecimientos de hospedaje.

⁵⁸ No podemos dejar de mencionar aquí la obra de PÉREZ MONGUIÓ, J.M^º: *Animales de compañía. Régimen jurídico en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, Signatura de Ediciones, Sevilla, 2005.

⁵⁹ Adviértase, una vez más (ya lo vimos con los apartamentos turísticos), la diferencia con respecto a la regulación de la hora de entrada prevista para los establecimientos hoteleros.

partes (art. 8.2 DVFT). En el momento de efectuar la reserva se facilitará al usuario un justificante de haber realizado la misma, en el cual, se informará del precio total de la reserva, de los anticipos efectuados y penalizaciones aplicables en su caso⁶⁰.

En cuanto a los trámites a realizar para el inicio de la actividad como vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explote este servicio deberá cumplimentar y presentar una *declaración responsable* en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el DVFT⁶¹ para ejercer la actividad, pudiendo sólo desde entonces publicitarse como vivienda con fines turísticos. Existe obligación de presentar esta declaración responsable siempre que se vaya a alquilar la vivienda de forma habitual y con finalidad turística. Ello va en consonancia con el principal objetivo del DVFT: acabar con el fraude y las viviendas clandestinas. El sector calcula que hay unas 80.000 viviendas clandestinas (unas 400.000 plazas) en Andalucía, aunque no son cifras oficiales por la dificultad de cuantificar este “mercado negro”⁶².

De modo que, en caso de ejercer la actividad o, más aún, publicitar la misma por cualquier medio de difusión sin haber presentado esta declaración responsable, se considerará la vivienda como clandestina (art. 11 DVFT), lo que está tipificado como infracción grave por el artículo 71.1.a) de la LTA (en conexión con el art. 30.4 LTA). Ya apuntamos, siguiendo a JIMÉNEZ SOTO, que este ha sido el sutil modo que el legislador andaluz ha encontrado para determinar el carácter obligatorio de la inscripción en el RTA, sin incurrir en la trasgresión de la unidad de mercado⁶³. El mecanismo sancionador no se activa por la no inscripción sino por la no presentación de la declaración responsable que impide la inscripción.

⁶⁰ A falta de pacto al respecto, las personas o entidades explotadoras de las viviendas podrán exigir a los usuarios que efectúen una reserva, un anticipo del precio en concepto de señal, que se entiende a cuenta del importe resultante de los servicios reservados hasta un máximo del 30% del total de la estancia. En caso de producirse cancelación de la reserva por el usuario, la persona o entidad explotadora de la vivienda podrá retenerle hasta el 50% del anticipo efectuado si la cancelación se efectúa antes de diez días de la fecha prevista para la ocupación (más allá de este plazo, podrá retener el importe total del anticipo). Cuando la cancelación se efectúe por parte de la persona o entidad explotadora, deberá devolver el anticipo efectuado por el usuario y, si la reserva se cancela con menos de diez días de antelación, además deberá indemnizarle con el 30% del precio de la estancia contratada (art. 8.3 DVFT). De producirse una cancelación de la reserva por motivos de fuerza mayor (debidamente justificada), sea por el usuario que por parte de la persona o entidad explotadora, no se podrá aplicar penalización alguna (art. 8.4 DVFT).

⁶¹ Esta norma entró en vigor el 11 de mayo de 2016.

⁶² Los propietarios de estas viviendas clandestinas han dispuesto de un plazo de tres meses, a contar desde que el DVFT se publicó en el BOJA (lo que tuvo lugar el 11 de febrero de 2016), para censar su vivienda turística (Disposición Final Cuarta DVFT). Una vez registradas, en caso de que sea necesario realizar alguna obra estructural sobre las mismas para adecuarlas a los requisitos del DVFT, estos propietarios tendrán a su disposición un año más de plazo para acometer los trabajos oportunos (Disposición Transitoria Única, punto 1, DVFT).

⁶³ JIMÉNEZ SOTO, I.: «Ordenación de los servicios turísticos: competencias administrativas y unidad de mercado», *op. cit.*, p. 40.

A la vista de esta declaración⁶⁴, la Consejería competente procederá a inscribir, de forma gratuita, la vivienda en el RTA. A la hora de proceder a esta inscripción, la persona en cuestión tendrá que aportar los datos correspondientes a la identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral y su capacidad (en función de la licencia de ocupación o documento equivalente); de la persona propietaria, incluido su domicilio a efectos de notificaciones; y de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, en el caso de que no fuera la persona propietaria de la vivienda (art. 9.1 DVFT).

2.3. Campamentos Turísticos

El régimen jurídico básico de esta alternativa turística se explicita en la LTA, mientras que su desarrollo reglamentario se encuentra recogido en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo⁶⁵ (en adelante, DCT)⁶⁶. Esta normativa presta una especial atención a las singularidades que motiva su peculiar emplazamiento en espacios de terreno al aire libre, preocupándose por aquellos aspectos ligados a la seguridad, la ordenación territorial y la protección del medio ambiente que su ubicación puede traer consigo⁶⁷.

Una primera observación que debemos hacer en relación a esta categoría, es que, a los efectos de la LTA, hay que diferenciarla de los conocidos *campamentos juveniles*⁶⁸, *centros y colonias escolares de vacaciones* y, en general, cualesquiera establecimientos

⁶⁴ Presentada la declaración responsable, lo que acredita el registro de entrada, ya se puede prestar el servicio de alojamiento turístico en la vivienda de forma reglada. Posteriormente, la persona en cuestión recibirá una resolución por la que se le inscribe en el RTA y se le asigna un código o signatura (tal que VFT/HU/00000; VFT indica que se trata de una vivienda con fines turísticos, HU se corresponderá con las dos primeras letras de la provincia donde se encuentra la vivienda y 00000 es un número de orden secuencial). Este código o signatura deberá indicarlo el titular de la actividad en toda publicidad o promoción que realice por cualquier medio, incluidas las plataformas *online*.

⁶⁵ BOJA núm. 122 de 27 de junio de 2003. En la redacción dada por el Decreto 35/2008, de 5 de febrero, que regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía (BOJA núm. 39, de 25 de febrero de 2008); el 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, por el que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva relativa a los servicios en el mercado interior (BOJA núm. 69, de 12 de abril de 2010); y el Decreto 143/2014 de 21 de octubre de 2014, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía (BOJA núm. 220, de 11 de noviembre de 2014).

⁶⁶ GAMERO CASADO, E.: «Los establecimientos de alojamiento turístico», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., pp. 341 y ss.

⁶⁷ PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M.: «Las empresas de alojamiento (I): hoteles, apartamentos turísticos y viviendas vacacionales», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., p. 239.

⁶⁸ Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre la organización de acampadas y campamentos juveniles en Andalucía (BOJA núm. 21 de 19 de febrero de 2000). En adelante, DCJ. El protagonismo aquí no recae en la Administración turística sino en la de juventud. Esta norma se aplica a las acampadas y campamentos juveniles que se

similares a los anteriores en los que la prestación del servicio de alojamiento turístico se realice de manera ocasional y sin ánimo de lucro. Estos establecimientos quedan excluidos del ámbito de aplicación de la norma que disciplina el turismo en Andalucía (ex art. 46.7 LTA). Junto a ellos, el DCT también menciona como excluidos de su ámbito de aplicación: los albergues juveniles de la Administración de la Junta de Andalucía (gestionados a través de la empresa pública Inturjoven⁶⁹), las acampadas para la realización

desarrollen por Entidades públicas (caso de Inturjoven) y privadas sin ánimo de lucro en los espacios naturales del territorio de Andalucía (art. 1 DCJ).

Se entiende por *acampada juvenil* la organización de campos de trabajo, marchas, colonias o cualquier actividad de similar naturaleza que tengan un contenido educativo, ecológico, deportivo o recreativo, en la que participen más de diez personas y cuya duración mínima sea de tres días y hasta un máximo de cinco (si es de más de cinco días y hasta un máximo de tres meses, será ya un *campamento juvenil*; y si ésta se desarrolla durante los meses de junio y septiembre, *campamento de verano*) e impliquen la colocación sobre el terreno de algún tipo de instalación eventual destinada a habitación o el asentamiento en espacios naturales. Se encuadran aquí también las travesías o cualquier otra actividad que implique el desplazamiento de los participantes y su asentamiento en lugares diferentes, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el DCJ y no estén contenidas en el programa general de un campamento (art. 2. letras b) y c) DCJ). Toda entidad que pretenda organizar una de estas actividades deberá presentar solicitud de acuerdo con el modelo que establezca el Instituto Andaluz de la Juventud (art. 6.1 DCJ).

Cada actividad deberá estar dirigida y coordinada por una persona mayor de edad que esté en posesión del Diploma de Monitor de Tiempo Libre expedido por la Administración de la Junta de Andalucía o por Entidades oficialmente reconocidas por la misma, o de titulaciones equivalentes y, en su caso, homologadas o reconocidas (art. 3.1 DCJ). Habrá un monitor más por cada diez participantes si éstos son, en su mayoría, menores de doce años o por cada quince participantes si éstos tienen, en su mayoría, doce o más años (art. 3.2 DCJ). Entre otras funciones (art. 4 DCJ), ellos se ocuparán de velar y adoptar las medidas imprescindibles para garantizar la integridad física y bienes de los participantes (4.b DCJ).

Quedan prohibidas estas actividades en las zonas especificadas, salvo que se cuente con permiso especial y específico para ello (art. 5.1 DCJ). Igualmente en las zonas en las que se observen grandes dificultades de evacuación o en terrenos que, por cualquier causa, resulten insalubres o peligrosos (art. 5.2 DCJ). Y, en general, en aquellos lugares que, por exigencias de interés público o de protección del medio natural, estén afectadas por prohibiciones, limitaciones o servidumbres públicas, salvo que se obtenga la oportuna autorización de los organismos competentes (art. 5.3 DCJ). En particular, quedan prohibidas, en las proximidades de las zonas siguientes: a) De la zona delimitada por el perímetro de protección de captación de agua potable para el abastecimiento de las poblaciones. b) De las carreteras. c) De bienes pertenecientes al patrimonio histórico inmueble de la Junta de Andalucía así como de su entorno y, en concreto, monumentos, conjuntos históricos y jardines históricos. d) De industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (art. 5.3 *in fine* DCJ). El Instituto Andaluz de la Juventud requerirá del Ayuntamiento, en cuyo término municipal se realice la actividad, informe sobre la memoria explicativa de las medidas higiénico-sanitarias que se vayan a adoptar por la entidad solicitante (art. 9 DCJ).

Se evitará, en todo momento, la contaminación acústica en las zonas de acampadas y campamentos juveniles, provocada por la emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies animales y del entorno natural (art. 10 DCJ).

⁶⁹ Inturjoven (Empresa Andaluza de Gestión de Instalaciones y Turismo Juvenil, S.A.), empresa pública de la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía, es la encargada de gestionar la red pública de albergues de nuestra Administración andaluza, situados en las capitales de provincia, espacios naturales de interior y localidades turísticas costeras, a saber: en la provincia de Almería (en Almería y Aguadulce), en la provincia de Córdoba (en Córdoba), en la provincia de Cádiz (en Algeciras-Tarifa, Chipiona, El Bosque y Jerez de la Frontera), en la provincia de Granada (en Granada, Sierra Nevada y Viznar), en la provincia de Huelva (en Huelva y Punta Umbría), en la provincia de Jaén (en Cazorla y Jaén), en la provincia de Málaga (en Málaga, Marbella, Torremolinos y Cortes de la Frontera), y en la provincia de Sevilla (en Sevilla y Constantina). Su página

de actividades de educación ambiental⁷⁰ y las zonas de estacionamiento para autocaravanas especialmente habilitadas por los Ayuntamientos, así como las ubicadas en áreas de servicios (art. 1.4 DCT).

A la luz del dictado del artículo 46.1 de la LTA, los campamentos de turismo o *campings* son aquellos establecimientos turísticos que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado⁷¹, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, se destinan a facilitar a los usuarios de los servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado (lo que implica la prohibición de la acampada libre con intención de permanecer y pernoctar), utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

El legislador andaluz centra su atención sobre los campamentos públicos, otorgando a los campamentos *privados*, regulados en la Disposición Adicional Quinta del DCT, un tratamiento diferenciado. Se entiende por campamento de turismo de uso privado aquél que, siendo de titularidad de una entidad pública o privada, legalmente constituida, esté destinado al uso exclusivo de sus socios o miembros⁷². Estos campamentos, en el marco de lo previsto en la referida Disposición Adicional⁷³, se regirán por sus propias normas, aprobadas conforme a los estatutos de la entidad; y habrán de reunir los requisitos especificados en el Anexo del DCT en cuanto a instalaciones higiénicas de los campamentos de tercera categoría⁷⁴.

web institucional contiene una frase que se convierte en una declaración de intenciones en toda regla: «Con Inturjoven, no venga sólo a dormir. Le presentamos nuestras propuestas para que pueda descubrir Andalucía de una manera divertida, compaginando el ocio, la cultura, la naturaleza o el deporte». Véase su URL: <https://www.inturjoven.com/albergues> (con acceso el 30 de junio de 2016).

⁷⁰ Orden de 13 de julio de 1999, sobre acampadas para la realización de actividades de Educación Ambiental en Andalucía (BOJA núm. 89, de 03 de agosto de 1999).

⁷¹ A la luz de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 6 de noviembre de 2006, no es de aplicación a este tipo de establecimientos (al menos en la legislación madrileña), cuando estemos ante la renovación de un campamento ya autorizado y en funcionamiento, la exigencia de una previa licencia o calificación urbanística, pues ya se exigió en su día para poder autorizar el campamento. Por el contrario, sí requiere autorización la modificación de las instalaciones ya existentes. Reseña de M^a J. GALLARDO CASTILLO en *Revista Andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 1, enero 2009, p. 80.

⁷² Estos campamentos exhibirán, junto a la entrada principal y en recepción, una placa en la que se refleje el uso privado del establecimiento, sin mención de categoría, y con indicación de la entidad a la que pertenezcan en un rótulo adicional (DA 5^a, punto 4, DCT).

⁷³ Por parte de los sujetos legalmente habilitados para ello, estos campamentos deberán presentar una declaración responsable manifestando el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente relativos a los establecimientos, el compromiso de su mantenimiento durante el tiempo de vigencia de la actividad, así como la disposición, en su caso, de la documentación acreditativa que corresponda (DA 5^a, punto 3, DCT).

⁷⁴ En concreto, son de aplicación a los campamentos de uso privado las previsiones del DCT (DA 5^a, punto 5, DCT) en materia de: a) Ubicación (art. 5); b) Obligaciones de las empresas [letras a), b), c), d), f), g) y h) del art. 11.2]; c) Normas de seguridad, convivencia e higiene [letra a) del art. 12.2]; d) Protección de valores naturales (art. 13); e)

El DCT prevé la ordenación de los campamentos de turismo en las categorías tradicionales, identificadas mediante estrellas, estableciéndose la posibilidad de clasificación potestativa en distintas especialidades en función de sus características y calidad de los servicios prestados o de la tipología de su oferta. La normativa diferencia las siguientes categorías: *Lujo, Primera y Segunda* (art. 7 y Anexo I DCT); y las modalidades⁷⁵ vinculadas a las peculiares condiciones del entorno o del emplazamiento⁷⁶ (art. 8 DCT): *Playa* (Zona de Influencia del Litoral)⁷⁷, *Rural* (en el medio rural⁷⁸ y a más de quinientos metros de la Zona de Influencia del Litoral), *Ciudad* (en suelo clasificado como urbano, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado)⁷⁹ y *Carretera* (áreas o zonas de servicio de una carretera). El DCT establece, además, como especialidad adicional, la figura del *campamento-cortijo*⁸⁰ (DA 2ª DCT).

Superficies del campamento (art. 14); f) Capacidad de alojamiento (art. 15); g) Instalaciones fijas de uso colectivo (art. 16); h) Instalaciones fijas de alojamiento (art. 17, entendiéndose por requisitos mínimos los correspondientes a los campamentos de tercera categoría); i) Parcelas (art. 18.1 y 2); j) Elementos de acampada (art. 19); k) Accesos (art. 20); l) Viales (art. 21.1 y 2); m) Aparcamientos (art. 22); n) Cerramientos (art. 23); ñ) Accesibilidad (art. 24); o) Requisitos de seguridad, de suministros y de tratamiento de residuos (Sección 2.ª del capítulo II); p) Procedimiento de inscripción (capítulo III); q) Régimen de funcionamiento de los campamentos de turismo (capítulo IV); r) Inspección y régimen sancionador (capítulo V); s) Régimen de adaptación al Decreto (disposición transitoria tercera, en lo relativo a su plazo de adecuación a los requisitos de funcionamiento que les sean exigibles); y t) Coberturas mínimas obligatorias del contrato de seguro a suscribir (disposición transitoria cuarta).

⁷⁵ Atendiendo a estas peculiaridades geográficas, también podemos hablar de *acampadas de alta montaña* (Aragón) o *acampadas en zonas naturales* (País Vasco). Por lo que se refiere a modalidades vinculadas a actividades profesionales y de ocio, podemos referirnos a las *acampadas profesionales*, a las *especiales* por fines culturales, recreativos o privados de Aragón o a los *campamentos temáticos* de La Rioja. Otras modalidades de interés son, por ejemplo, las *áreas de acampada* de Aragón, las *Zonas de Acampada Municipal* de Extremadura o los *Parques de Vacaciones* y los *Campamentos Ecológicos* de Valencia. PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M.: «Las empresas de alojamiento (I): hoteles, apartamentos turísticos y viviendas vacacionales», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., pp. 242-243.

⁷⁶ Nos remitimos a las definiciones expuestas anteriormente con más detalle a la luz del DAT.

⁷⁷ Un ejemplo de éstos es el camping *Don Cactus*, situado en la Costa Tropical de Granada, en Carchuna (Motril). Más información en la URL: <http://www.andalucia.org/es/alojamientos/granada/camping-don-cactus/> (con acceso el 30 de junio de 2016).

⁷⁸ Fuera de Andalucía, contamos con las *acampadas en casas rurales* (Aragón), las *acampadas en los caseríos de explotación agrícola* (País Vasco) o las *acampadas en finca particular* (Valencia). *Ibidem*, pp. 242-243.

⁷⁹ Un ejemplo de éstos es el camping *Sierra Nevada*, situado en la ciudad de Granada, junto a la estación de autobuses. Más información en la URL: <http://www.andalucia.org/es/alojamientos/granada/camping-sierra-nevada/> (con acceso el 30 de junio de 2016).

⁸⁰ De acuerdo con la DA 2ª.1 del DCT, se encuadran aquí aquellos campamentos de turismo que, con el fin de promover el equipamiento turístico en comarcas rurales del interior, se encuentren anejos a cortijos y cuyos acampados participen de la vida y ambiente de los mismos sin interferir en los trabajos propios de éstos. Los acampados utilizarán, siempre que sea posible, las instalaciones y espacios de uso común del cortijo, con respeto en todo caso de lo que requiera su buen funcionamiento. Habrán de reunir al menos los requisitos que se exigen a los campamentos de turismo de tercera categoría. La zona de acampada no se hallará a más de quinientos metros de las edificaciones del cortijo. La especialidad de Campamento-Cortijo se distinguirá mediante el signo 'CC' situado dentro de una silueta frontal de tienda de campaña.

En otro orden de cosas, la normativa turística autonómica contempla, de un modo muy técnico, una serie de prohibiciones relativas a la disponibilidad y uso de las parcelas, la duración de las estancias en el campamento o la instalación de construcciones fijas destinadas a viviendas o a alojamientos turísticos. En concreto, el legislador andaluz (art. 46.4 LTA y art. 40 DCT) ha querido que quede prohibida la venta de parcelas de los campamentos de turismo, así como la ocupación continuada de las mismas o de sus elementos fijos, por una misma persona usuaria, durante un periodo de tiempo superior a ocho meses⁸¹. Además de lo apuntado, ha establecido que en los campamentos de turismo puedan construirse elementos fijos destinados a alojamiento, tipo bungalow, siempre que la superficie que ocupen no supere el 40%⁸² de la superficie de la parcela⁸³ (art. 17 DCT) y sean explotados por la misma persona titular que la del campamento (art. 46.2 LTA). Es más, se veta la instalación por los usuarios en las parcelas de elementos fijos (cierres, pavimentos, fregaderos, electrodomésticos y cualesquiera otros elementos de naturaleza análoga). Su incumplimiento, que figurará en el reglamento de régimen interior del establecimiento, será causa suficiente para la resolución del contrato de alojamiento sin derecho a indemnización alguna (art. 40.3 DCT). Sí podrán construirse, por el titular del campamento, elementos fijos, de planta baja únicamente, que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las personas que acampen (tales como recepción, supermercado, restaurante o bar, bloques de servicios higiénicos y oficinas, gerencia y los dedicados exclusivamente al personal de servicio) [art. 16.1.c) DCT].

Cambiando de tercio, el legislador andaluz (art. 46.5 LTA y art. 13 DCT), además, y esto es algo fundamental, ha apostado por que en este tipo de instalaciones turísticas se preserven los valores naturales o urbanos, paisajísticos, históricos, artísticos, agrícolas, faunísticos y forestales del territorio de que se trate. Es más, ha propugnado que se adopten actuaciones relativas a la información, sensibilización y educación ambiental. No en vano, por su propia razón de ser, estos campamentos y sus usuarios están en pleno contacto con el medio en el que se ubican.

Por lo que se refiere a su ubicación, se debe indicar que existe una limitación específica respecto de la implantación de campamentos de turismo en zonas que requieran de una

⁸¹ Esto es algo que cada Comunidad Autónoma ha configurado libremente, el rango de duración de la estancia oscila entre un mínimo de seis meses (Extremadura, Madrid o País Vasco) y un máximo de un año (Asturias y Cantabria). PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M.: «Las empresas de alojamiento (I): hoteles, apartamentos turísticos y viviendas vacacionales», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., p. 246.

⁸² De nuevo, esto es algo que cada Comunidad Autónoma ha regulado como ha considerado más conveniente, el porcentaje de limitación de la instalación de construcciones fijas oscila entre un 8% (Baleares) y el 30% (Castilla y León). *Ibidem*, pp. 246-247.

⁸³ Estos elementos no podrán superar el 40% de la superficie de la parcela, debiendo existir una distancia mínima de tres metros entre aquellos y de cinco metros al perímetro del campamento. En todo caso, cada uno de ellos no podrá superar los cuarenta metros cuadrados de superficie edificada (art. 17.3 DCT). A estos efectos, las denominadas casas móviles (*mobil-home*) se considerarán instalaciones fijas (art. 17.4 DCT).

especial protección ambiental o paisajística (por ejemplo, en un radio inferior a mil metros de monumentos históricos o naturales y zonas arqueológicas), que entrañen riesgos de tipo geológico (como a menos de cien metros de la ribera del mar o en los cauce de aguas naturales o artificiales), que resulten insalubres o peligrosas o en las que se desarrollen actividades económicas sometidas a evaluación de impacto ambiental (en un radio inferior a mil o quinientos metros).

Por desgraciados sucesos como la catástrofe del *camping de Biescas*, en agosto de 1996, donde murieron 87 personas, es fundamental hacer mención aquí a las disposiciones que recoge el DCT, en su artículo 5.2, para evitar que los campamentos turísticos se instalen en terrenos susceptibles de ser inundados⁸⁴. En ningún caso la superficie de acampada de un campamento de turismo podrá instalarse en terrenos susceptibles de ser inundados con período de retorno de cien años. En aquellos con período de retorno de cincuenta años, podrá ser autorizada la instalación de servicios comunes y las entradas y salidas del recinto. De conformidad con el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces⁸⁵, las autorizaciones que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones.

La ubicación de campamentos de turismo a menos de quinientos metros del límite exterior de embalses, ríos, playas o de lugares que resulten insalubres o peligrosos, requerirá informe previo de viabilidad por parte del Ministerio, la Consejería, la Confederación Hidrográfica o entidad competente según proceda. En todo caso, los campamentos de turismo que se ubiquen a menos de quinientos metros de la ribera del mar, deberán respetar las limitaciones establecidas en la legislación de costas⁸⁶ para los terrenos contiguos con el dominio público⁸⁷ marítimo-terrestre.

Abordemos ahora los derechos y obligaciones de las empresas titulares y de los usuarios turísticos. En el marco de lo previsto con carácter general en la LTA, las empresas titulares de los campamentos de turismo podrán (art. 11.1 DCT):

- a) Recabar el auxilio de la autoridad para expulsar de los mismos a los usuarios que incumplan los reglamentos de régimen interior o que pretendan acceder o permanecer en

⁸⁴ Recordemos que el *camping Las Nieves* había sido construido sobre el cono de deyección del torrente de aguas justo antes de su desembocadura en el río Gállego y a un kilómetro escaso de aguas debajo de Biescas (Huesca).

⁸⁵ BOJA núm. 91, de 3 de agosto de 2002.

⁸⁶ Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE núm. 181, de 29 de julio de 1988).

⁸⁷ Así, el artículo 98.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León legitima a los Ayuntamientos para que, en ejercicio de la defensa de los bienes públicos, denieguen aquellas licencias cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público. Véase a este respecto la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Burgos, de 28 de julio de 2006. Reseña de M^a J. GALLARDO CASTILLO en *Revista Andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 1, enero 2009, p. 78.

los mismos con una finalidad diferente a la propia del uso pacífico del establecimiento turístico.

- b) Obtener de la Dirección General de Planificación Turística de la Consejería de Turismo el distintivo acreditativo de campamento especializado respecto al subsector turístico al que preferentemente dirijan su actividad.

Por lo que a las obligaciones de estos operadores se refiere, de conformidad con la LTA, las empresas titulares de los campamentos de turismo están obligadas a:

- a) Contratar un seguro de responsabilidad civil que garantice los posibles riesgos de su actividad.
- b) Informar a los clientes de las instalaciones o servicios que supongan algún riesgo y de las medidas de seguridad adoptadas al respecto.
- c) Indicar de manera legible e inteligible el nombre, número de inscripción en el RTA, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del campamento de turismo en toda la publicidad, anuncios, documentación, correspondencia, listas de precios y facturas, con los símbolos acreditativos indicados reglamentariamente.
- d) Comprobar periódicamente el buen funcionamiento de las medidas de seguridad.
- e) Velar para que, durante las horas nocturnas que se fijen en el reglamento de régimen interior y cuyo número no podrá ser inferior a siete horas ininterrumpidas, cese la circulación de toda clase de vehículos a motor y no se sobrepase un nivel de inmisión de ruido de 50 dBA en toda la zona de acampada que provenga de la actividad del campamento⁸⁸.
- g) Facilitar el ejercicio de sus funciones a los servicios de inspección turística permitiendo su acceso a las dependencias e instalaciones del campamento y el examen de documentos, libros y registros directamente relacionados con la actividad turística, así como la obtención de copias o reproducciones de la documentación.
- h) Efectuar las obras de conservación y mejora necesarias para el mantenimiento de las instalaciones con los requisitos que, según la categoría que ostenten, se les exija para su apertura y funcionamiento y, en todo caso, cuando sean requeridas por la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo.
- i) Publicitar de manera clara los precios de todos los servicios que se prestan en el establecimiento que serán finales y completos, incluyendo los impuestos y cualquier tipo de carga o gravamen, así como la duración de la jornada, publicidad que habrá de figurar tanto en recepción como en cualquier medio de difusión en el que se publicite.

En el otro lado de la moneda, los derechos reconocidos los usuarios de los campamentos de turismo, con independencia de aquellos otros que les correspondan de acuerdo con el resto del Ordenamiento jurídico, se recogen en el artículo 12.1 DCT:

- a) Recibir información veraz, completa y previa a la contratación de los servicios que se le oferten.

⁸⁸ A tal efecto, los campamentos de turismo dispondrán de aparatos adecuados para su medición.

- b) Acceder libremente a los campamentos de turismo y permanecer en ellos sin más limitaciones que las contenidas en el DCT y, en su caso, en el reglamento de régimen interior de los campamentos.
- c) Recibir los servicios en las condiciones acordadas conforme a la categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del campamento de turismo.
- d) Tener garantizada su seguridad, intimidad y tranquilidad en el campamento.
- e) Formalizar, con carácter previo al uso de las instalaciones, la correspondiente hoja de admisión, quedando en poder del campamento un ejemplar de la misma debidamente firmado.
- f) Recibir factura del precio abonado por los servicios prestados.
- g) Formular quejas y reclamaciones y, a tal efecto, exigir que le sea entregada la hoja oficial en el momento de plantear su reclamación⁸⁹.

Como contrapunto, y sin perjuicio del resto de obligaciones que con carácter general contempla nuestro Ordenamiento jurídico, los usuarios de los campamentos de turismo tienen la obligación (art. 12.2 DCT) de:

- a) Observar las normas de seguridad, convivencia e higiene dictadas para la adecuada utilización del establecimiento, tomando particularmente en consideración la naturaleza propia de la actividad de acampada, en la que resulta especialmente exigible preservar la urbanidad, la salubridad y el mutuo respeto.
- b) Cumplir las normas contempladas en el reglamento de régimen interior del establecimiento.
- c) Abonar en las condiciones pactadas el importe de los servicios turísticos contratados en el momento de presentación de la factura.

En otro orden de cosas, hay que diferenciar entre los requisitos estructurales de los campamentos de turismo y los requisitos de seguridad, de suministros y de tratamiento de los residuos generados. Respecto a los primeros, en el DCT⁹⁰ se establecen toda una serie de medidas muy técnicas respecto de la superficie (art. 14 DCT), la capacidad de alojamiento (art. 15 DCT), las instalaciones fijas de uso colectivo (art. 16 DCT) y las instalaciones fijas de alojamiento (art. 17 DCT), así como con relación a las parcelas (art. 18 DCT), los elementos de acampada (art. 19 DCT), los accesos (art. 20 DCT), los viales (art. 21 DCT), los aparcamientos (art. 22 DCT) o los cerramientos (art. 23 DCT)⁹¹.

⁸⁹ Si en el plazo de diez días desde la presentación de la reclamación, la empresa no contesta o no satisface la pretensión formulada, el usuario podrá dirigirse a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería de Turismo para presentar el ejemplar "para la Administración".

⁹⁰ No sólo habrá que tener en cuenta las disposiciones de este reglamento, también todas aquellas otras, recogidas en otras sedes, que puedan incidir sobre nuestro objeto de estudio. Así, por ejemplo, el Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo (BOJA núm. 36, de 25 de marzo de 1999).

⁹¹ Se establecen determinaciones específicas en cuanto a distribución y señalización de los accesos y viales, así como las superficies que deben destinarse como mínimo a elementos comunes, viales o instalaciones de uso colectivo, las características de éstas, capacidad de alojamiento, limitaciones a instalaciones tipo bungalow, superficies mínimas de parcela y demarcación, delimitación de los elementos de acampada que pueden ser utilizados por los usuarios, número mínimo de aparcamientos, características de los cerramientos... Así, a modo

En relación con los segundos, los requisitos de seguridad, de suministros y de tratamiento de los residuos generados⁹², se abordan aquí los sistemas de seguridad y prevención de incendios (recoge el art. 25 DCT las salidas de emergencia señalizadas, las luces de emergencia autónomas, los extintores de tipo “polvo polivalente” o el Plan de Autoprotección⁹³), el botiquín de primeros auxilios (art. 26 DCT), o ya en otro ámbito, disposiciones específicas sobre el suministro eléctrico (art. 27 DCT), el agua potable (art. 28 DCT) y los servicios higiénicos (art. 31 DCT)⁹⁴.

En cuanto al funcionamiento de los campamentos turísticos, el DCT prevé algunas particularidades que deben ser objeto de atención. Por lo que se refiere a la recepción e información que debe suministrarse a los usuarios (art. 41 DCT), hay que indicar que el horario de recepción será de ocho de la mañana hasta las diez de la noche de modo interrumpido, debiendo contar el establecimiento con un registro de entrada y salidas de los usuarios⁹⁵, además de poner a disposición de los mismos las hojas de reclamaciones y también una copia del propio DCT.

En un lugar de la recepción que resulte bien visible, y exhibida de manera que facilite su lectura, figurará la siguiente información y documentación, junto con cuantas otras instrucciones se consideren oportunas para un uso racional y apacible del campamento (art. 41.4 DCT):

- a) Nombre, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del campamento.
- b) Temporada de funcionamiento.

de muestra, de cara a los cerramientos deberá utilizarse vegetación autóctona, el estilo propio de la comarca o cualquier material con garantías de resistencia, salvo alambres espinosos, dispuestos de tal forma que no destaque indebidamente en la fisonomía natural del paisaje.

⁹² Sobre el régimen jurídico de los residuos, me remito a CONDE ANTEQUERA, J.: «Residuos y cambio climático», *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Granada*, núm. 12, 2009 (Ejemplar dedicado a *Derecho y cambio climático*), pp. 301-334.

⁹³ Véase a este respecto la *Guía Técnica para la Elaboración de un Plan de Autoprotección* elaborada por la Dirección General de Protección Civil y Emergencias del Ministerio de Interior, en la URL: <http://www.proteccioncivil.es/documents/11803/22691/Guia+Tecnica+para+la+elaboraci%C3%B3n+de+planes+de+autoproteccion> (con acceso el 30 de junio de 2016).

⁹⁴ Diferentes disposiciones de carácter técnico se recogen en relación con las instalaciones higiénicas de los campamentos turísticos (lavabos, duchas, evacuatorios, lavaderos, fregaderos o Lavapiés) en el Anexo 1 del DCT. En este sentido, los campamentos dispondrán de servicios higiénicos convenientemente distribuidos, de forma que ninguna parcela o zona de acampada, en su caso, diste más de doscientos metros de un bloque de tales servicios. Estos bloques dispondrán de accesos diferentes para los servicios separados de hombres y mujeres, y en el interior de cada uno de ellos existirán zonas distintas para evacuación y para duchas y lavabos. Los servicios higiénicos tendrán suficiente ventilación, y su suelo y paredes, hasta una altura mínima de ciento ochenta centímetros, estarán revestidos con materiales que garanticen su impermeabilidad y sean de fácil limpieza.

⁹⁵ Estos establecimientos, como siempre, deberán estar a disposición de la inspección turística, debiendo facilitarle en todo caso los listados de ocupación de los últimos seis meses, donde conste el número de personas alojadas en cada ubicación o parcela (art. 41.3 DCT).

- c) Cuadro de horarios de utilización de los diferentes servicios, de asistencia médica, y de descanso y silencio.
- d) Lista de precios de los servicios y de las diferentes modalidades de alojamiento.
- e) Plano o planos de situación con indicación de los servicios generales, viales y parcelas con sus números; así como de los extintores y salidas de emergencia⁹⁶.
- f) Anuncio de existencia de hojas de reclamaciones a disposición de los clientes, redactado en castellano, inglés, alemán y francés.
- g) Reglamento de régimen interior, redactado al menos en castellano, inglés, alemán y francés.

En el momento de su ingreso en el campamento se entregará a los usuarios un folleto informativo sobre las normas de seguridad y recomendaciones para una mejor estancia (en castellano, inglés, alemán y francés) con el siguiente contenido mínimo (art. 42.1 DCT):

- a) Nombre, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del campamento.
- b) Servicios e instalaciones disponibles y sus precios.
- c) Normas generales de convivencia y prohibiciones, con especial referencia a las horas de descanso y silencio.
- d) Plano general reducido en el que se reflejarán las salidas de emergencia, la situación de los recursos disponibles en materia de seguridad y las zonas de recogida selectiva de residuos en el interior del recinto⁹⁷.
- e) Normas para la prevención de situaciones de emergencia y para actuar adecuadamente cuando se presenten tales situaciones de emergencia.
- f) Teléfonos de Protección Civil, Policía Local, centro sanitario más cercano y análogos.
- g) Especificación de la duración de la jornada.

3. INMUEBLES DE USO TURÍSTICO EN RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNO

Nos referimos a la figura que tradicional y erróneamente ha sido conocida como *multi-propiedad*⁹⁸ y sobre la que se ha pronunciado con detalle la mejor doctrina⁹⁹. La LTA ha

⁹⁶ Con el siguiente texto: «Situación de los extintores y salida de emergencia en caso de incendio».

⁹⁷ El folleto ha de recoger toda la información relativa a los criterios medioambientales a cumplir por los usuarios del campamento. El DCT contempla expresamente aquí también la importancia de la utilización correcta de los recursos energéticos del campamento (art. 42.2 DCT).

⁹⁸ Aunque lo cierto es que en la actualidad, en nuestro ordenamiento jurídico vigente está categóricamente vetado pretender vincular el aprovechamiento por turno a una cuota indivisa de la propiedad, así como utilizar la denominación multipropiedad (ni cualquier otra que contenga la palabra propiedad).

⁹⁹ Entre otras, CORDERO CUTILLAS, I.: *El derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2003; DÍAZ GÓMEZ, M.J.: *Información y voluntad en la contratación de derechos de aprovechamiento por turno*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2003; CUENCA ANTOLÍN, D.: *El tiempo compartido: la nueva Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, Conselleria de Industria y Comercio de la Generalitat Valenciana, Valencia, 2000; COSTAS RODAL, L.: *Los derechos*

previsto la posibilidad de establecer el régimen de aprovechamiento por turno en todos los tipos de establecimiento de alojamiento turístico, incluidos los hoteleros. Este sistema se concreta en el derecho a utilizar un determinado inmueble de uso turístico, durante un periodo concreto de cada año, mediante el pago de una cantidad como contraprestación.

A la luz del artículo 49 de la LTA: en caso de comercialización en régimen de aprovechamiento por turno de las unidades de alojamiento de cualquiera de los establecimientos de alojamiento turístico, el establecimiento deberá someterse al principio de unidad de explotación y a las demás prescripciones contenidas en la LTA y su normativa de desarrollo, en función del tipo de establecimiento y de la clasificación que le corresponda, así como de la legislación específica reguladora del aprovechamiento por turno.

En concreto, para la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias¹⁰⁰ (en adelante, LAT¹⁰¹), se entenderá por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico aquel de duración superior a un año (e inferior a cincuenta¹⁰²) en virtud del cual un consumidor adquiere (de un empresario¹⁰³), a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación (art. 2 LAT).

La LAT delimita el ámbito de aplicación de la ley (art. 1 LAT), ofreciendo también una definición del contrato de adquisición de productos vacacionales de larga duración (art. 3 LAT)¹⁰⁴,

de aprovechamiento por turno, Comares, Granada, 2000; ARRIBAS LEÓN, M.: *Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: aspectos fiscales: novedades en la tributación de la multipropiedad*, Comares, Granada, 2000; VILALTA NICUESA, A.E. y MÉNDEZ TOMÁS, R.M.: *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Bosch, Barcelona, 2002; SÁNCHEZ-CCIA, A.L.: *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno: la ley 42/1998*, Edijus, Zaragoza, 1999; o RUIZ-RICO RUIZ, J. M. & CAÑIZARES LASO, A: *Multipropiedad y aprovechamiento por turno*, Aranzadi, Pamplona, 2000.

¹⁰⁰ A este respecto, véase GARCÍA CALVENTE, Y.: *Aspectos tributarios del turismo residencial*, Bosch, Barcelona, 2007. La autora se ocupa de analizar la tributación de las tres modalidades típicas del turismo residencial: los arrendamientos turísticos, los alojamientos de turismo rural, las segundas viviendas vacacionales y los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.

¹⁰¹ BOE núm. 162, de 7 de julio de 2012. Esta norma vino a derogar el Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo, que a su vez había dejado sin efectos la Ley 42/1998, de 15 de diciembre.

¹⁰² Así lo indica el artículo 24 de la LAT.

¹⁰³ La LAT será de aplicación siempre que estos contratos se celebren entre un empresario y un consumidor (art. 1.1 LAT). Se entiende por empresario: «toda persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad económica, negocio, oficio o profesión y cualquier persona que actúe en nombre o por cuenta de un empresario» (art. 1.2 LAT).

¹⁰⁴ El contrato de producto vacacional de larga duración, de acuerdo con el artículo 3 y la Exposición de Motivos de la LAT, consiste básicamente en que el consumidor adquiere el derecho a obtener descuentos u otras ventajas en el alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios. En consecuencia, este derecho se obtiene a cambio de una contrapartida e incluye a los clubes de descuentos vacacionales y productos análogos. A este respecto, remito a BENAVIDES VELASCO, P.: «La comercialización de servicios

del contrato de reventa¹⁰⁵ (art. 5 LAT), así como del de intercambio (art. 6 LAT). La definición de contrato de aprovechamiento de bienes de uso turístico da cobertura no sólo a los contratos sobre bienes inmuebles, sino también a los contratos relativos a un alojamiento en embarcaciones¹⁰⁶ y caravanas, pero excluye otros contratos que no se refieren a un alojamiento, como los de alquiler de terrenos para caravanas, así como las reservas plurianuales de una habitación de hotel, en la medida en que no se trata de contratos, sino de reservas que no son vinculantes para el consumidor (lo que expresamente indica la EM de la LAT, en su apartado III).

A lo largo de su artículo 23, la LAT amplía esta definición expuesta al indicar que este derecho atribuye a su titular la facultad de disfrutar (nunca la propiedad), con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año (nunca inferior a siete días seguidos¹⁰⁷), consecutivo o alterno, un alojamiento (lo que no comprende las alteraciones del mismo ni de su mobiliario) susceptible de utilización independiente¹⁰⁸ por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios.

turísticos a través del sistema de “Club de Vacaciones”», en *IV, V, VI Jornadas de derecho turístico en Andalucía* (Coord. A.J. AURIOLÉS MARTÍN), 2005, pp. 219-226. No da cobertura a los programas de fidelización que ofrecen descuentos para futuras estancias en establecimientos de una cadena hotelera, ni a los descuentos ofrecidos durante un plazo inferior a un año o a los descuentos puntuales.

¹⁰⁵ Por lo que se refiere al contrato de reventa, abordado en el artículo 5 y en la Exposición de Motivos de la LAT, hemos de apuntar que éste abarca los contratos de intermediación concluidos entre un agente de reventa y un consumidor que desea vender o comprar un derecho de aprovechamiento por turno de un bien de uso turístico o un producto vacacional de larga duración, a cambio de un corretaje o comisión; mientras que la definición de intercambio del artículo 6 de la LAT da cobertura a los contratos de participación en un sistema de intercambio.

¹⁰⁶ En materia de transporte marítimo, véanse los trabajos de OLMEDO PERALTA, E., *Régimen jurídico del transporte marítimo de pasajeros: contratos de pasaje y crucero*, Marcial Pons, Madrid, 2014; y «Modernización de la normativa sobre el contrato de pasaje marítimo: la nueva posición jurídica del pasajero», en *La nueva ordenación del mercado de transporte* (Dir. PETIT LAVALL, MARTINEZ SANZ & RECALDE CASTELLS), Marcial Pons, Madrid, 2013, pp. 411-438.

¹⁰⁷ Todo ello a la luz del artículo 23.3 LAT. Para este precepto de la LAT, dentro de un mismo régimen, los turnos podrán tener o no la misma duración (de acuerdo con la legislación anterior, Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sí era necesario que todos los periodos tuvieran la misma duración); además, deberá quedar reservado para reparaciones, limpieza u otros fines comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen.

¹⁰⁸ Este régimen sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados, y que unos y otros se adecuen a la normativa que corresponda (art. 23.2 LAT).

El régimen jurídico de los apartamentos turísticos de aprovechamiento por turno es, por tanto, primordialmente de carácter estatal y la norma citada, más que a los detalles y pormenores relacionados con los servicios turísticos¹⁰⁹, como pudieran ser la clasificación de establecimientos, los requisitos de funcionamiento, las medidas de seguridad o higiene, etcétera, se limita a regular aquellos aspectos relacionados con el régimen de la contratación de esta modalidad turística, encuadrados bajo el Derecho Privado, sobre los que aquí no nos vamos a detener con la extensión que sería necesaria dadas las características de esta obra. Aún así, si es oportuno abordar la constitución del régimen (art. 25 LAT), el papel de la escritura reguladora (art. 26 LAT), la forma y el contenido mínimo del contrato (art. 30 LAT) o los deberes de publicidad e información en este ámbito (capítulo II, arts. 7 a 9, y capítulo IV, arts. 18 a 20, LAT).

El artículo 25 de la LAT establece que el régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble, para lo que será necesario que previamente:

- a) Inscriba la conclusión de la obra en el Registro de la Propiedad y la incorpore al Catastro Inmobiliario. En el caso de que la obra esté iniciada, deberá haber inscrito la declaración de obra nueva en construcción.
- b) Cumpla con los requisitos establecidos para ejercer la actividad turística, disponga de las licencias de apertura y las de primera ocupación de los alojamientos, zonas comunes y servicios accesorios que sean necesarias para el destino. En el caso de que la obra esté tan sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria para la actividad turística. En el caso de que la obra esté tan sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria para la actividad turística¹¹⁰.
- c) Haya celebrado el contrato con una empresa de servicios¹¹¹ que reúna los requisitos que a éstas se exijan, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente.
- d) Haya concertado los seguros o las garantías a que se refiere el artículo 28 de la LAT, así como, en su caso, las garantías por daños materiales por vicios o defectos de la construcción previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación¹¹², si fuere el constructor o promotor del inmueble, o en otro caso haber facilitado información del mismo a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

¹⁰⁹ Lo que, en consecuencia, deja un importante espacio a la articulación de medidas a este respecto por parte de la legislación autonómica. GAMERO CASADO, E.: «Los establecimientos de alojamiento turístico», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 342.

¹¹⁰ Esta última, tanto si la obra está terminada como si tan sólo está iniciada, solamente será exigible en aquellas Comunidades Autónomas donde la comercialización de derechos que impliquen la facultad de disfrute de un alojamiento durante un período de tiempo al año tenga, con arreglo a su legislación, la calificación de actividad turística sometida a licencia.

¹¹¹ Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales y tendrán que tener, al menos, una sucursal domiciliada en algún Estado miembro de la Unión Europea.

¹¹² Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999).

El propietario que constituya el régimen sobre un inmueble en construcción deberá, además, contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno un aval bancario o un seguro de caución (art. 25.2 LAT) que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al Índice de Precios de Consumo, si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijada o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora cuando el adquirente del derecho opte por la resolución del contrato. Las cantidades así recibidas serán independientes de las que deba satisfacer el propietario o promotor en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública (con los parámetros que para ello dispone el art. 26 de la LAT) y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la empresa que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente (art. 25.3 LAT).

En relación a la publicidad¹¹³ e información precontractual¹¹⁴ que se acompaña en este tipo de contratos (véanse, entre otros, capítulo II, arts. 7 a 9, y capítulo IV, arts. 18 a 20, LAT), la LAT salvaguarda en todo momento, en conexión con los dictados del Derecho comunitario¹¹⁵ de cuya transposición se ocupa esta norma, la protección de los intereses del consumidor¹¹⁶, velando por la erradicación de abusos y prácticas indebidas y confiriéndole

¹¹³ En el terreno de la publicidad, la LAT aboga porque en los anuncios y ofertas exhibidos en los establecimientos abiertos al público, así como en las comunicaciones comerciales y demás publicidad sobre estos contratos, conste dónde puede obtenerse la información precontractual prevista en la LAT (art. 7.1 LAT); porque en toda invitación a cualquier acto promocional a este respecto se indique claramente la finalidad comercial y su naturaleza (art. 7.2 LAT); o porque no puedan comercializarse ni venderse estos productos como una inversión (art. 7.3 LAT).

Es más, por poner otro ejemplo a modo de muestra, con el fin de proteger la posición del consumidor, la LAT (art. 28) contempla que, antes de la constitución del régimen de derechos de aprovechamiento por turno, el propietario deberá suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro u otra garantía equivalente que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno, el riesgo de nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros por los daños y perjuicios causados por él o cualquiera de sus dependientes, hasta que dicha transmisión se produzca.

¹¹⁴ En particular, por lo que a la información precontractual se refiere, la LAT cubre una serie de anexos en donde se da cuenta de la información precisa y suficiente que los empresarios, en papel o en otro soporte duradero, de forma clara y comprensible, y con carácter gratuito, habrán de suministrar a los consumidores (art. 9 en conexión con los Anexo I a IV LAT).

¹¹⁵ Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2008, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio (DOUE L 30/10, de 3 de febrero de 2009).

¹¹⁶ Véanse a estos efectos, los trabajos de BENAVIDES VELASCO, P.: «La propuesta de Directiva sobre protección de los consumidores de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y su incidencia en el ordenamiento

unos derechos a los que no podrán renunciar¹¹⁷ (art. 16.1 LAT). Es primordial garantizar también aquí los derechos del usuario de estos servicios turísticos.

En línea con lo expuesto, el empresario informará al consumidor, de acuerdo, en su caso, con la normativa de consumo, sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de las previsiones contenidas en la LAT, así como de los derechos que le asisten ante los organismos y profesionales oficiales siguientes: las oficinas de turismo, el Instituto Nacional del Consumo (hoy Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición), los organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo¹¹⁸, las oficinas municipales de consumo, los registradores de la propiedad y los notarios¹¹⁹ (art. 18 LAT).

En otro orden de cosas, la LAT pone especial énfasis en el derecho del consumidor al desistimiento (art. 12 LAT), así como en la prohibición de pagar anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho (art. 13 LAT). De todo ello habrá que advertir expresamente al consumidor antes de la celebración del contrato (art. 10 LAT). La LAT recoge, en el referido artículo 12, que el consumidor tendrá derecho de desistimiento sin necesidad de justificación alguna y que, en defecto de lo dispuesto en esa norma, será de aplicación el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios¹²⁰. El plazo para el ejercicio de este derecho es de catorce días naturales, computados desde la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o, en otro caso, desde la recepción posterior de dicho documento (art. 12.2 LAT). Este desistimiento deja sin efecto el contrato (art. 12.5 LAT). Los consumidores, al ejercer este derecho, no soportarán coste alguno ni deberán pagar ninguna contraprestación en concepto de servicios que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del ejercicio de este desistimiento (art. 12.6 LAT).

jurídico español», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 31, 2007, pp. 313-342; o BOTANA GARCÍA, G.A.: «La protección de los consumidores respecto a determinados aspectos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, los productos vacacionales de larga duración, la reventa y el intercambio», *El Consultor Inmobiliario*, núm. 92, julio-agosto 2008, pp. 3-41.

¹¹⁷ El empresario y el consumidor podrán someter sus conflictos al arbitraje de consumo (art. 20 LAT).

¹¹⁸ En Andalucía, en la actualidad, las competencias en materia de consumo las ejerce la Consejería de Salud, y las de turismo, la Consejería de Turismo y Deporte.

¹¹⁹ En esta información se indicará la dirección y el teléfono de los organismos y profesionales más próximos al lugar donde se encuentre el bien de uso turístico objeto del contrato de aprovechamiento por turno, así como del contrato de reventa o de intercambio sobre este bien.

¹²⁰ Para un análisis en profundidad de este importante instrumento normativo, me remito a REBOLLO PUIG, M. (Dir.) & IZQUIERDO CARRASCO, M. (Dir.): *La defensa de los consumidores y usuarios: (comentario sistemático del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007): adaptado a las reformas introducidas por las Leyes 25/2009 y 29/2009*, lustel, Madrid, 2011.

Es en el artículo 30 de la LAT donde se regula la forma y contenido del contrato, que deberá constar por escrito en papel o en otro soporte duradero, precisando la lengua o lenguas de su redacción, y el contenido del contrato al que se incorpora la información pre-contractual. Por su interés a los fines de este estudio, centraremos aquí nuestra atención en las próximas líneas. Además de lo previsto en el artículo 11 de la LAT en relación con la forma (apuntando, por ejemplo, que éste tendrá que redactarse en un tamaño tipográfico y con un contraste de impresión adecuado que resulte fácilmente legible) y contenido del contrato, el artículo 30, apartado 1, de la LAT establece que en el contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se expresarán, al menos, los siguientes extremos¹²¹:

- 1.º Los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 2.º Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con la LAT.
- 3.º Identificación del bien inmueble¹²² mediante su referencia catastral, descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.
- 4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción¹²³.

¹²¹ El inventario y, en su caso, las condiciones generales no incluidas en el contrato, así como las cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes (art. 30.2 LAT).

¹²² En su caso, junto con el contrato se entregará al adquirente el certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte adquirida, según corresponda (art. 30.4 LAT).

¹²³ En este último caso, habrá de indicarse: a) Fase en que se encuentra la construcción. b) Plazo límite para la terminación del inmueble. c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido. d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble. e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen. f) Una memoria de las calidades del alojamiento objeto del contrato. g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, así como el valor que se le ha atribuido a efectos del aval o del seguro (en conexión con el art. 25.2 LAT). h) Referencia expresa a dicho aval o seguro, con indicación de la entidad donde se ha constituido o con quien se ha contratado y que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en el caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al alojamiento el mobiliario establecido.

En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, de acuerdo con el artículo 26.3 de la LAT, la terminación de la obra deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, a contar desde su conclusión. Para realizar tal constancia, será necesario aportar las licencias de apertura y de primera ocupación, y que no se aportaron en el momento de inscribir la obra nueva en construcción. El propietario o promotor, una vez inscrita la terminación de la obra, deberá notificar el hecho a quienes adquirieron derechos de aprovechamiento por turno sobre el inmueble en cuestión mientras este último se encontraba en construcción.

- 5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura reguladora deba satisfacer anualmente¹²⁴, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, con expresión de que se actualizará con arreglo al Índice de Precios de Consumo (IPC), salvo que las partes hayan establecido otra forma de actualización, que no podrá quedar al arbitrio de una de ellas, indicando, a título orientativo, cuál ha sido la media de dicho índice en los últimos cinco años¹²⁵.
- 6.º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute¹²⁶.
- 7.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes.
- 8.º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio de las personas que correspondan¹²⁷.
- 9.º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de ésta. Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.
10. Expresión del derecho que asiste al adquirente a: comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del registrador competente, cuyo domicilio y

¹²⁴ Teniendo en cuenta que la LAT contempla expresamente, en su artículo 32, la resolución del contrato por falta de pago de las cuotas. Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año (art. 32.1 LAT). Para llevar a cabo la resolución, el propietario deberá consignar, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción (art. 32.2 LAT). El propietario que ejercite la facultad resolutoria regulada en este artículo quedará obligado a atender las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviere pendientes con la empresa de servicios, salvo pacto en contrario con ésta (art. 32.3 LAT).

¹²⁵ También se hará expresión del importe de los impuestos que, conforme a lo establecido en la LAT, lleva aparejada la adquisición, así como una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

¹²⁶ La escritura ha de indicar si los servicios se asumen directamente por el propietario o por una empresa de servicios (art. 26.1.4º LAT), así como la retribución de los servicios y los gastos de comunidad (art. 26.1.7º LAT). Aquí también podemos sacar a relucir el dictado del artículo 34 de la LAT. El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios. La acción de resolución corresponde al propietario o promotor. En todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe.

¹²⁷ Esto es, del propietario o promotor; del transmitente, con indicación precisa de su relación jurídica con el propietario o promotor en el momento de la celebración del contrato; del adquirente; de la empresa de servicios; o del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso (este tercero, si es una persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España).

- número de fax constará expresamente; a exigir el otorgamiento de escritura pública; y a inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.
11. El domicilio o dirección electrónica designado expresamente por las partes contratantes para la práctica de toda clase de requerimientos y notificaciones.
 12. Lugar y firma del contrato.
 13. Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto del contrato¹²⁸.

El contrato y la información precontractual (que no se alterará a menos que las partes dispongan expresamente lo contrario, art. 11.2 LAT) aquí previstos se redactarán, lo que disciplina el apartado tercero del artículo 30 de la LAT, en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el adquirente o del que este sea nacional¹²⁹, a su elección, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea. Si el adquirente es residente en España o el empresario ejerce aquí sus actividades, el contrato deberá redactarse además en castellano y, en su caso, a petición de cualquiera de las partes, podrá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato. Asimismo, el transmitente deberá entregar al adquirente la traducción jurada¹³⁰ del contrato a la lengua o a una de las lenguas oficiales del Estado miembro de la Unión Europea en que esté situado el inmueble, siempre que sea una de las lenguas oficiales de la Unión.

Entre las facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno (art. 30 LAT), se prevé que cada titular pueda libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen. El titular de derechos de aprovechamiento por turno que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos reales constituidos sobre los mismos quedará sujeto a lo dispuesto en la LAT, mientras que los adquirentes de estos derechos quedarán subrogados en los que correspondan al titular del derecho de aprovechamiento por turno y, en especial, en los que le corresponden frente al propietario del inmueble.

¹²⁸ Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes, al menos aproximados, que dicho sistema supondrá para el adquirente.

¹²⁹ Los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos podrán exigir que el contrato y los demás documentos se les entreguen traducidos a la lengua de un Estado miembro de la Unión Europea que ellos elijan.

¹³⁰ Los propietarios, promotores o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberán conservar, a disposición de las organizaciones de consumidores y, en su caso, de las autoridades turísticas, las traducciones de los documentos que deben entregar a cualquier adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales. Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

4. BALNEARIOS.

Los balnearios¹³¹, spas u otras instalaciones o actividades saludables relacionadas con el bienestar de las personas tienen la consideración de actividades con incidencia en el ámbito turístico (piénsese, por ejemplo, a modo de curiosidad, en los más de 225.000 usuarios que cada año se benefician de los servicios de hidroterapia en balnearios españoles gracias al programa de Termalismo Social del Inmerso¹³²), pese a ello, no son regulados, como sería de esperar, por la normativa turística andaluza.

Frente a los spa¹³³, los balnearios, en sentido estricto, son instalaciones en donde se administran tratamientos medicinales mediante manantiales de aguas minerales. Por su consideración como centros de salud, se encuentran sometidos a inscripción en el Registro Andaluz de Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios¹³⁴ (como un servicio sanitario integrado en una organización no sanitaria). En consecuencia, estos establecimientos se someten a múltiples procedimientos administrativos antes de su apertura al público: uno para obtener la declaración del agua mineromedicinal o termal; otro para disponer de la concesión administrativa que les permita el aprovechamiento de este agua; otro para

¹³¹ BLANQUER CRIADO, D.: *Derecho del turismo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999, pp. 404 y ss.

¹³² Permítanme la remisión a BOMBILLAR SÁENZ, F.M. & LUNA QUESADA, J.: «Envejecimiento activo y salud pública», *Derecho y Salud*, volumen 22, Extraordinario XXI Congreso 2012, pp. 190-200, p. 194; así como a la web institucional de este programa: <http://www.termalismsocial.es/> (con acceso el 30 de junio de 2016). Sólo en la provincia de Granada participan en este programa los balnearios de Alhama de Granada, Alicún de las Torres, Graena y Lanjarón; en Almería, el de San Nicolás; y en Cádiz, el de Chiclana.

Véase también el Preámbulo del Real Decreto 1143/2006, de 6 de octubre, por el que se regula la concesión directa de una subvención a la Federación Española de Municipios y Provincias, para la realización de actividades de promoción del turismo termal (BOE núm. 251, de 20 de octubre de 2006).

¹³³ Por todos los establecimientos de belleza y "salud" con tratamientos de hidroterapia. GAMERO CASADO, E.: «Los establecimientos de alojamiento turístico», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., pp. 347 y ss.

¹³⁴ Ténganse en cuenta, a nivel estatal, el Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios (BOE núm. 254, de 23 de octubre de 2003), y a nivel autonómico, el Decreto 69/2008, de 26 de febrero, por el que se establecen los procedimientos de las Autorizaciones Sanitarias y se crea el Registro Andaluz de Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios (BOJA núm. 52, de 14 de marzo de 2008).

El marco jurídico de estos centros ha sido estudiado con detalle, por todos, por PÉREZ GÁLVEZ, J.F.: *Creación y regulación de centros y establecimientos sanitarios: autorización, registro e inspección*, Bosch, Barcelona, 2003. En especial, véase PÉREZ GÁLVEZ, J.F. «Turismo de salud: autorización y registro de balnearios, estaciones termales y curhotels en Andalucía», *online* en la URL de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2722/34.pdf> (con acceso el 30 de junio de 2016).

En cuanto a los requisitos exigidos a los centros, servicios y establecimientos sanitarios, entre los que se incluyen los balnearios y las estaciones termales, habría que referir aquí los siguientes: documentación que identifique al solicitante, documentación descriptiva del centro o establecimiento sanitario (donde se incluye, por ejemplo, los sistemas de tratamiento de los residuos y de prevención de riesgos para la salud pública y el medio ambiente), así como documentación técnica del centro o establecimiento sanitario (cédula urbanística, memoria técnico-descriptiva o planos de conjunto y detalle).

recabar la autorización de la administración turística de las instalaciones para poder alojar allí clientes y, por último, la referida autorización como centro o establecimiento sanitario.

Sus aguas tendrán que ser reconocidas formalmente como aguas minero-medicinales atendiendo a sus características hidrogeológicas¹³⁵. En estos centros resulta de especial aplicación la normativa de salud pública que vela por el orden higiénico-sanitario, como el reglamento estatal en materia de prevención y control de la legionelosis¹³⁶ o el reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de Andalucía¹³⁷. Del mismo modo, como es obvio, habrá que cumplir con todas las reglamentaciones técnicas que miran por la protección de la integridad de los usuarios de esta instalación (personas que se presupone son capaces de valerse por sí mismas)¹³⁸.

Aunque el Ordenamiento jurídico andaluz no contempla, como sería deseable, la especialidad de balneario como un tipo de establecimiento hotelero, no impide que un establecimiento que tenga reconocida la condición de balneario se inscriba, posteriormente, en el RTA como establecimiento de alojamiento turístico¹³⁹. Habría que hablar aquí de los llamados *curhoteles*, establecimientos hoteleros que ofrecen instalaciones y servicios profesionales necesarios para promover y mejorar la salud de sus clientes¹⁴⁰.

5. ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MEDIO RURAL: CASAS RURALES Y VIVIENDAS TURÍSTICAS DE ALOJAMIENTO RURAL

El turismo rural o *turismo de interior* es uno de los grandes nichos de mercado del sector turístico andaluz, y un complemento imprescindible del tradicional, y estacional, *turismo de sol y playa*, sujeto a las tendencias actuales de globalización del mercado turístico. El Decreto 20/2002, de 29 de enero de 2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo¹⁴¹ (en adelante, DTR), norma que seguiremos en las próximas líneas y que bebe del

¹³⁵ De acuerdo con los dictados del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la minería (BOE núm. 295, de 11 de diciembre de 1978).

¹³⁶ Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis (BOE núm. 171, de 18 de julio de 2003).

¹³⁷ El ya referido Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo.

¹³⁸ En relación con el balneario de Lanjarón, es muy interesante el pronunciamiento recogido en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada (Sección 4ª), núm. 213/2003, de 2 abril.

¹³⁹ Recientemente, el Balneario de Lanjarón ha abierto su propio hotel 4* y un restaurante ecológico.

¹⁴⁰ MELGOSA ARCOS, F.J.: «Turismo de salud: termalismo y balnearios», *III Congreso Universidad y Empresa*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2000, pp. 359 y 360.

¹⁴¹ BOJA núm. 14, de 2 de febrero de 2002. En la redacción dada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros (BOJA núm. 42, de 2 de marzo de 2004); el Decreto 35/2008, de 5 de febrero, que regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía (BOJA núm. 39, de 25 de febrero de

Plan SENDA de la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía¹⁴², destaca la función del turismo rural como generador de ingresos, promotor de infraestructuras y catalizador de sinergias entre el medio rural (aquel en el que predominantemente se desarrollan actividades agrícolas, forestales, pesqueras de carácter fluvial y ganaderas¹⁴³, de acuerdo con el art. 3.1 DTR) y el medio urbano¹⁴⁴.

El DTR se ocupa, en el marco del Ordenamiento jurídico andaluz¹⁴⁵, de la ordenación y fomento de los servicios turísticos en el medio rural y del turismo activo¹⁴⁶ (art. 1 DTR). Esta

2008); el 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, por el que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva relativa a los servicios en el mercado interior (BOJA núm. 69, de 12 de abril de 2010); y el Decreto 143/2014 de 21 de octubre de 2014, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía. (BOJA núm. 220, de 11 de noviembre de 2014).

¹⁴² *Plan Senda, de Desarrollo de un sistema turístico sostenible y competitivo integrado en el espacio rural andaluz*, Dirección General de Planificación Turística, Consejería de Turismo y Deporte, Junta de Andalucía, Sevilla, 2000.

¹⁴³ La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 670/2007, de 12 de abril, declara la incompatibilidad de un uso turístico rural (aquí, en concreto, un centro de educación ambiental) en un suelo calificado como especialmente protegido, con protección ganadera, lo que implica la prohibición de cualquier construcción o instalación no vinculada a la actividad ganadera. En el caso de autos, además, nos encontrábamos ante un “monte preservado”, un bosque natural de especies autóctonas. Por el contrario, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, de 22 de marzo de 2007, afirma, contradiciendo el criterio de la Administración, que sí es posible otorgar una autorización de uso turístico como casa rural a un antiguo establecimiento agroganadero reformado, que funcionaba ya como una fonda, ubicado en suelo clasificado como no urbanizable, en el que sólo se permiten viviendas e instalaciones agropecuarias y construcciones de uso recreativo-ambiental. Lo cierto es que la obra se encontraba ya realizada, y se venía ejerciendo ya con asiduidad esta actividad, lo que se pretendía era la legalización de las instalaciones (la fonda), sobre las que ya se contaba con autorización de apertura y licencia de actividad. Reseña de ambos pronunciamientos por M^a J. GALLARDO CASTILLO en *Revista Andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 2, junio 2009, pp. 93-94.

¹⁴⁴ En palabras de FERNÁNDEZ RAMOS y PÉREZ MONGUIÓ, a quienes seguimos en todo este apartado: «el turismo rural cuenta inicialmente con diversos atractivos tales como el representar una huida de la masificación propia de las zonas urbanas, un regreso del ciudadano al medio rural y su reencuentro con la naturaleza, el acceso al patrimonio y a los bienes culturales en su más amplia acepción (comprensiva no sólo de los bienes materiales –patrimonio arquitectónico, arqueológico, museísticos...- sino también de los bienes inmateriales- como los etnológicos, folclore, tradiciones, artesanía, gastronomía...) que aún se conservan en dicho medio, así como un trato más personalizado en los establecimientos alojativos y de restauración, a la vez que ofrece al turista la posibilidad de efectuar un turismo más activo, menos alineante». FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.M^a: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 395. Véase también FERNÁNDEZ RAMOS, S.: «La ordenación del turismo rural en Andalucía», *Administración de Andalucía: Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 58, 2005, pp. 49-111; y ANDRÉS SARASA, J. L.: «Aportaciones básicas del turismo rural», *Cuadernos de Turismo*, núm. 6, 2000, p. 46.

¹⁴⁵ Aunque aquí puedan incidir otros títulos competenciales como agricultura, medio ambiente, patrimonio cultural u ordenación del territorio, la ordenación del turismo rural se asienta, básicamente, sobre la legislación que las diferentes Comunidades Autónomas han adoptado, con gran disparidad entre ellas y sin una normativa uniforme de referencia a nivel estatal (lo que provoca que este producto turístico no compita en igualdad de condiciones en el mercado), en el ejercicio de sus competencias en materia de turismo. Esta normativa, además, y el caso andaluz es un buen ejemplo de ello, presenta un fuerte componente técnico, residenciándose en detalladas disposiciones de indole reglamentario. Véase SANZ DOMÍNGUEZ, C.: *Régimen jurídico del turismo en el espacio rural: análisis y compendio normativo*, vol. II, Junta de Andalucía, 2002.

¹⁴⁶ No es esta sede, sin embargo, la adecuada para entrar en el régimen jurídico que disciplina el turismo activo, con su problemática propia. Nos remitimos, para obtener una visión de conjunto de esta materia, a las

norma va más allá de la clásica identificación del turismo rural como una actividad auxiliar o secundaria de las actividades agrarias, de la que era principal protagonista el agroturismo, propia de la legislación turística de finales de los ochenta y principios de los noventa¹⁴⁷; alejándose también del enfoque que sólo pretendía la regulación de la vertiente alojativa, olvidándose de los servicios conexos o complementarios¹⁴⁸, aunque no presta la suficiente atención a la dimensión natural y cultural del turismo rural¹⁴⁹.

La idiosincrasia del turismo rural permite su singularización como producto turístico con identidad propia y exclusiva, lejos de las congestiones urbanas y de modelos estandarizados¹⁵⁰. El turismo rural posibilita la búsqueda de nuevas experiencias, el regreso a los orígenes, gracias a sus características diferenciales¹⁵¹ y a su esencial vinculación al medio, a sus recursos naturales (paisajes, clima, parques naturales, áreas de recreo, caminos¹⁵²,

contribuciones de DE LA PLATA CABALLERO, N. (Dir.): *El entorno jurídico de las nuevas tendencias deportivas: deporte de aventura, animación y deportiva y ocio activo*, Dykinson, Madrid, 2006; y BERMEJO VERA, J.: «El deporte como recurso turístico», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, número extraordinario 3 (Ejemplar dedicado a: *Régimen jurídico de los recursos turísticos*), 1999, pp. 399-418. Véanse también, entre otros, los trabajos de LÓPEZ BUSTOS, F.L.: «Disciplina deportiva, protección del medio ambiente y turismo activo», *Revista Andaluza de Derecho del Deporte*, núm. 2, 2007, pp. 267-272; y PORRAS LIMA, F.: «Derecho deportivo y derecho turístico: surgimiento, desarrollo y consolidación del turismo activo en España», en *El derecho deportivo en España 1975-2005* (Coords. I. JIMÉNEZ SOTO & E. ARANA GARCÍA), Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Junta de Andalucía, Sevilla, 2005, pp. 319-348.

¹⁴⁷ TUDELA ARANDA, J.: «Régimen jurídico y renovación del turismo rural», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 31, 2007, pp. 284-285.

Aún en el Decreto 313/2006, de 25 de julio, por el que se regulaban en Cataluña los establecimientos de turismo rural, se recogía en su preámbulo: «Es de destacar la nueva opción que se prevé para aquellas personas titulares que no obtienen rentas agrarias de poder compartir su vivienda con los huéspedes, opción que no existía hasta ahora y que debe permitir lograr el objetivo de diversificación de rentas de la población rural y la fijación de ésta en el territorio».

¹⁴⁸ Buena muestra de ello era el Decreto 94/1995, de 4 de abril, sobre ordenación de los alojamientos en casas rurales andaluzas (BOJA núm. 70, de 13 de mayo de 1995).

¹⁴⁹ BLANQUER, D. «Régimen jurídico del turismo rural», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, número extraordinario 3 (Ejemplar dedicado a: *Régimen jurídico de los recursos turísticos*), 1999, pp. 437-482, p. 449.

¹⁵⁰ FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.M^a: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., pp. 396-397.

¹⁵¹ GARCÍA HENCHE, B.: «Características diferenciales del producto turismo rural», *Cuadernos de Turismo*, núm. 15, 2005, pp. 113-133, p. 117.

¹⁵² Por todos, obviamente, no podemos aquí dejar de mencionar el *Camino de Santiago*, ruta que recorren los peregrinos de todo el mundo para llegar a la ciudad de Santiago de Compostela, donde se veneran las reliquias del apóstol Santiago. En 2015 llegaron hasta Compostela 262.515 caminantes, la mayoría (un 53,38%) extranjeros, de 79 nacionalidades. En 2004, la Fundación Príncipe de Asturias le concedió el Premio Príncipe de Asturias de la Concordia: «como lugar de peregrinación y de encuentro entre personas y pueblos que, a través de los siglos, se ha convertido en símbolo de fraternidad y vertebrador de una conciencia europea». A estos efectos, resulta interesante la consulta del trabajo de ASPAS ASPAS, J.M.: «El senderismo especial consideración del Camino de Santiago», *Los deportes de aventura. Consideraciones jurídicas sobre el turismo activo*, Manuales Prames, Zaragoza, 2000.

senderos¹⁵³ y rutas, fauna o flora), histórico-artísticos (monumentos, arquitectura popular, castillos, escultura, artesanía o yacimientos) y culturales (folclore, gastronomía¹⁵⁴, celebraciones religiosas, festivales artísticos, ferias, carnavales o costumbres y tradiciones populares).

Las políticas públicas en materia de turismo rural (de nuevo, con un fuerte carácter reglamentario y pergeñando una gran heterogeneidad de tipologías de alojamiento¹⁵⁵) se erigen, por otra parte, en un importante instrumento en pro del equilibrio territorial y del desarrollo rural¹⁵⁶, así como en orden a potenciar la recuperación y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural (en todas sus facetas), fomentar la educación ambiental o promover la protección de los espacios naturales¹⁵⁷. Obviamente, este turismo puede también generar sus riesgos: el deterioro y degeneración del propio medio rural, y de los valores intrínsecos al mismo (naturales, culturales e histórico-artísticos). Las Administraciones competentes, en consecuencia, están compelidas a velar por la calidad de esta oferta turística, salvaguardando al mismo tiempo su propia imagen de marca, su

¹⁵³ A este respecto, piénsese, por ejemplo, en el enorme atractivo turístico que encierra el conocido como *Caminito del Rey*, que transcurre por los municipios de Álora, Antequera y Ardales de la provincia de Málaga. Recién recuperado para el turismo con gran éxito, gracias al esfuerzo de las diferentes Administraciones públicas, este pequeño sendero de servicio de principios del siglo XX, visitado en 1921 por el Rey Alfonso XIII (de ahí su denominación) cuando acudió a inaugurar la presa del Conde de Guadalhorce, fue ideado para hacer posible, recorriendo el desfiladero de Los Gaitanes, el paso de los operarios de mantenimiento, transporte de materiales y vigilancia de la Sociedad Hidroeléctrica del Chorro, propietaria de los Saltos del Gaitanejo y del Chorro. Para más información, véase su URL: <http://www.caminitodelrey.info> (con acceso el 30 de junio de 2016). Sobre el régimen jurídico de los senderos, me remito al extenso trabajo de JIMÉNEZ SOTO, I.: *La configuración jurídica del deporte en el medio rural...*, op. cit., pp. 205-242.

¹⁵⁴ En esta línea, es muy interesante la labor emprendida desde la Carta Malacitana, asociación cívico-cultural malagueña que defiende la cultura alimentaria malagueña: <http://lacartamalacitana.org/> (con acceso el 30 de junio de 2016).

¹⁵⁵ Una ilustrativa tabla con las diferentes normas dictadas a este respecto por cada una de las Comunidades Autónomas, así como de las figuras de alojamiento turístico rural por ellas identificadas (como casas de aldea, en Asturias y Galicia; posadas, en Cantabria y Castilla y León; casas de labranza, en Castilla-La Mancha y Galicia; masías, en Cataluña; o molinos y almazaras, en Murcia), se encuentra en PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M. & MARTÍNEZ JIMÉNEZ, E.: «Las empresas turísticas en el espacio rural», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., pp. 258-260.

¹⁵⁶ Así lo pone de manifiesto, con respecto a Aragón, TUDELA ARANDA, J.: «Hacia el desarrollo de un concepto integral de turismo rural. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Aragón», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 19, 2001, pp. 75-77. En esta línea se pronuncia también, en Andalucía, el preámbulo del DTR: «El turismo en el medio rural es considerado como una actividad relevante debido a su triple función de generador de ingresos, de promotor de infraestructuras y de intercambios y sinergias entre el medio rural y el urbano, siendo un factor determinante para el desarrollo de las zonas más desfavorecidas».

¹⁵⁷ Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y en sus normas de desarrollo (BOJA núm. 60, de 27 de julio de 1989). En conexión, a nivel estatal, con la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE núm. 299, de 14 de diciembre de 2007) o la Ley 30/2014, de 3 de diciembre, de Parques Nacionales (BOE núm. 293, de 4 de diciembre de 2014).

identidad¹⁵⁸. Tienen en sus manos la defensa de nuestro patrimonio, de nuestra historia. En línea todo ello con lo previsto por la Ley 10/2015, de 26 de mayo, para la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial¹⁵⁹, donde se incardinan los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas que las comunidades, los grupos y en algunos casos los individuos, reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural (art. 2)¹⁶⁰.

Con el fin de fomentar el turismo rural, la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía podrá otorgar subvenciones y ayudas para la implantación, adaptación y mejora de los servicios turísticos en el medio rural, pudiendo establecer líneas específicas dirigidas a mujeres y jóvenes (art. 39.1 DTR), a la utilización de las nuevas tecnologías para la gestión (art. 39.2 DTR), al asociacionismo, a nivel local, comarcal y autonómico, entre las empresas que presten estos servicios turísticos, y a la formación (art. 38 DTR). Además, podrán también llevarse a cabo medidas generales de promoción de Andalucía como destino turístico integral, así como iniciativas específicas, diseñadas en función de las características especiales de estos mercados y del producto concreto a promocionar (como puede ser el caso del Desierto de Tabernas como *paisaje de cine*¹⁶¹), a la luz del artículo 41.1 del DTR.

¹⁵⁸ FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.M^a: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 399.

¹⁵⁹ BOE núm. 126, de 27 de mayo de 2015.

¹⁶⁰ El artículo 2 de esta Ley engloba dentro del concepto de patrimonio cultural inmaterial a «a) Tradiciones y expresiones orales, incluidas las modalidades y particularidades lingüísticas como vehículo del patrimonio cultural inmaterial; así como la toponimia tradicional como instrumento para la concreción de la denominación geográfica de los territorios; b) artes del espectáculo; c) usos sociales, rituales y actos festivos; d) conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo; e) técnicas artesanales tradicionales; f) gastronomía, elaboraciones culinarias y alimentación; g) aprovechamientos específicos de los paisajes naturales; h) formas de socialización colectiva y organizaciones; i) manifestaciones sonoras, música y danza tradicional».

¹⁶¹ No puedo dejar de mencionar en esta sede las interesantes iniciativas emprendidas en los últimos años desde diversas instituciones públicas para poner en valor emblemáticos rincones de nuestra Comunidad Autónoma, singulares paisajes de Gérgal y Tabernas o Guadix y La Calahorra, erigidos en platós de algunas de las más importantes producciones de la historia del Cine, que han convertido estas tierras en un referente cinematográfico a nivel mundial. Por todas, en las provincias de Almería y Granada, piénsese en los celeberrimos films del *spaghetti western* (como *El Bueno, el Feo y el Malo* o *La muerte tenía un precio*), del cine de aventuras (como *El viento y el león*, *Lawrence de Arabia*, *Conan* o *Indiana Jones y la última cruzada*), del cine bélico (*Patton*) o del género *peplum* (*Cleopatra*). De los escenarios de rodaje de estas legendarias obras, de culto para los amantes del séptimo arte, se da cuenta en completas guías editadas recientemente con el fin de recuperar y reivindicar nuestro pasado, nuestras señas de identidad, nuestro patrimonio, como: *Cine. Guías de Almería. Territorio, Cultura y Arte*, núm. 10, Instituto de Estudios Almerienses, Diputación Provincial de Almería, 2011; *Paisajes de cine. 'La muerte tenía un precio' e 'Indiana Jones'. Ruta guía desierto de Tabernas y Sierra Alhamilla*, Colección: Cine y Turismo en la provincia de Almería (vol. 1), Diputación Provincial de Almería, Patronato Provincial de Almería, Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía y Asociación para el desarrollo rural de la comarca Filabres-Alhamilla; *Ruta de la Trilogía del Dólar de Sergio Leone en Andalucía*, Andalucía Film Comisión y Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, Sevilla, 2016; o *Granada en el cine*, Patronato de la Alhambra y Generalife, Consejería de Cultura, Junta de Andalucía, Granada, 2016.

El legislador andaluz se vale de criterios ocupacionales, urbanísticos, poblacionales y ambientales para enmarcar nuestro objeto de estudio¹⁶². El turismo rural, ligado al medio rural (aquel en el que ‘predominantemente’ se desarrollan actividades agrícolas, forestales, pesqueras de carácter fluvial y ganaderas, en consonancia con lo dispuesto en el art. 3 del DTR), es un modalidad de turismo de interior que se contrapone con el *turismo de litoral* (no se consideran ubicados en el medio rural los núcleos de población¹⁶³ situados en la Zona de Influencia del Litoral¹⁶⁴) y con el *turismo urbano* o *de ciudad* (aquel que se desarrolla en núcleos de población con más de 20.000 habitantes empadronados¹⁶⁵). También quedan fuera del ámbito de aplicación de esta norma reglamentaria las zonas de protección de las carreteras y sus áreas¹⁶⁶ (lo que excluye, por ejemplo, a los moteles¹⁶⁷),

¹⁶² PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M. & MARTÍNEZ JIMÉNEZ, E.: «Las empresas turísticas en el espacio rural», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., p. 261.

¹⁶³ El artículo 3.2 del DTR no parece excluir a los municipios de más de 20.000 habitantes en su totalidad (cifra ya bastante alta, teniendo en cuenta que la población media de los municipios andaluces rondaba los 9.415 habitantes en 1996) sino a los núcleos de población que excedan de dicha cifra. FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.M^ª: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 406. De acuerdo con la Instrucción 2/2003, de 21 de mayo, de la Viceconsejería de Turismo y Deporte, interpretativa del DTR, se entiende por núcleo de población: «el conjunto de al menos 10 edificaciones que, separado del entramado urbano o de otros núcleos de población, esté formando calles, plazas y otras vías urbanas, o siendo el número de edificios inferior a 10, que la población de derecho sea superior a 50 habitantes. Se incluyen aquellas edificaciones que, estando aisladas, distan menos de 200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto. Las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no puedan ser incluidas en concepto de núcleo, se considerarán diseminadas y podrán ser calificadas como ubicadas en el medio rural».

¹⁶⁴ Zona definida en el artículo 10.1 A) i) de la LOUA. Tampoco tendrá la consideración de medio rural el terreno situado tras ella a una distancia igual o menor de 500 metros, siempre que, en este último caso, la vía de acceso a la playa desde el alojamiento no supere los 1.500 metros. De acuerdo con la Instrucción 2/2003, de 21 de mayo, de la Viceconsejería de Turismo y Deporte, interpretativa del DTR, se entiende por litoral: «el terreno situado a menos de cuatro kilómetros de la ribera del mar».

Sobre la ordenación de las actividades turísticas desarrolladas en el litoral, véase BLASCO DÍAZ, J. L.: «Régimen jurídico de las actividades turísticas desarrolladas sobre el litoral», en *I Congreso Universitario de Turismo, Organización administrativa, calidad de servicios y competitividad empresarial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999; PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M.: «La ordenación de las actividades turísticas desarrolladas sobre el litoral», en *Derecho Público del Turismo*, op. cit., 2004, pp. 125-142; SOCIAS CAMACHO, J. M^ª: *La ordenación de las zonas turísticas litorales*, Instituto Pascual Madoz, Universidad Carlos III, BOE, Madrid, 2001; o YEPES PIQUERAS, V.: «Ordenación y gestión del territorio turístico. Las playas», en *Organización y gestión del territorio turístico*, op. cit., pp. 549-582.

¹⁶⁵ En la legislación turística de otras Comunidades Autónomas, se requiere que los establecimientos de turismo rural estén emplazados en núcleos rurales pequeños. Así, Aragón y Cataluña hablan de un máximo de 1.000 habitantes, La Rioja de 1.500, Navarra de 3.000 y Castilla-La Mancha de 15.000. FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J. M^ª: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 405.

¹⁶⁶ A la luz de lo recogido en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (BOJA núm. 85, de 26 de Julio de 2001).

¹⁶⁷ Son moteles (acrónimo de *motorist hotel*) aquellos establecimientos hoteleros de la modalidad carretera en los que se facilita alojamiento en unidades de alojamiento compuestas de dormitorio y cuarto de baño o aseo, existiendo aparcamientos para automóviles, contiguos o próximos a aquellos. Véase el anexo 6 del Decreto

así como las zonas próximas¹⁶⁸ a fábricas, industrias, vertederos, instalaciones o actividades¹⁶⁹ que provoquen (como es presumible) efectos contaminantes, ruidos o molestias que afecten al turista.

Excepcionalmente, a la luz del artículo 3.3 del DTR, desde la Dirección General de Planificación Turística, de oficio o a instancia de la entidad local afectada (nunca de un particular interesado), se podrá declarar, de forma motivada, previo informe preceptivo del Consejo Andaluz de Turismo, como medio rural determinados municipios o áreas integrados en alguno de los supuestos mencionados, por su ubicación en un entorno especialmente pintoresco, su relevante valor paisajístico o su actividad eminentemente artesanal.

La prestación de servicios turísticos y la puesta en funcionamiento de establecimientos turísticos en el medio rural se realizará, en consonancia con lo expuesto líneas atrás, respetando el medio y las características del espacio y de sus valores sociales y medioambientales¹⁷⁰, lo que incluye la salvaguarda de la fauna y flora silvestre y del paisaje rural (art. 7.1 DTR). Esto es, se apuesta por un turismo sostenible¹⁷¹ con el medio ambiente¹⁷²

47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, en la redacción dada por la Orden de 16 de diciembre de 2013 (BOJA núm. 1, de 2 de enero de 2014).

¹⁶⁸ Gran ejemplo de concepto jurídico indeterminado. Una Orden de la Consejería de Turismo y Deporte debe especificar las distancias de tales zonas. Hasta tanto, de acuerdo con la Disposición Transitoria 7ª del DTR, esta exclusión no será de aplicación.

¹⁶⁹ El DTR hace mención a los anexos I y II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Hoy derogada por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (BOE núm. 190, de 9 de agosto de 2007).

¹⁷⁰ Un ejemplo paradigmático a este respecto son los campos de golf. BARRANCO VELA, R. & FERNÁNDEZ MALLOL, A.L.: «La problemática jurídica de los campos de golf (I): aspectos turísticos y deportivos. Los campos de golf de interés turístico en la normativa andaluza», *Revista Andaluza de Derecho del Deporte*, núm. 6, 2009, pp. 259-293. Véase también el reciente trabajo de BAZÁN VIRTUDES, R.: «El campo de golf como instrumento de regeneración y protección del medio ambiente», en *Diferentes perspectivas del Derecho Deportivo en Andalucía. Libro Homenaje al Profesor Rafael Barranco Vela* (Dir. F.M. BOMBILLAR SÁENZ), Comares, Granada, 2015, pp. 47 a 59.

¹⁷¹ Al hilo de esta cuestión, consúltense los trabajos de JIMÉNEZ SOTO, I.: *La configuración jurídica del deporte en el medio natural (relaciones con el turismo, el desarrollo sostenible y la ordenación del territorio)*, Reus, Madrid, 2015; GONZÁLEZ RÍOS, I. (Coord.): *Turismo sostenible: especial referencia a Andalucía: Análisis jurídico-multidisciplinar de la sostenibilidad turística: medioambiental, energética, de telecomunicaciones y financiera*, Dykinson, Madrid, 2012; BOUAZZA ARIÑO, O.: *Ordenación del Territorio y Turismo (un modelo de desarrollo sostenible del turismo desde la ordenación del territorio)*, Atelier, Barcelona, 2006; VALDÉS PELÁEZ, L. & PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M. (Dir.): *Experiencias públicas y privadas en el desarrollo de un modelo de turismo sostenible*, Fundación Universitaria de Oviedo, Oviedo, 2003; o MARTÍNEZ JIMÉNEZ, E. «Turismo y medio ambiente: las nuevas técnicas para un desarrollo sostenible», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., pp. 185-209. También quiero aquí destacar la Tesis Doctoral de CANTOS MARTÍN, R.: *La intervención administrativa en el turismo y el impacto de sus normativas en las políticas turísticas: una visión conjunta de los ordenamientos español e italiano* (Dir. I. JIMÉNEZ SOTO), Universidad de Granada, Granada, 2014.

¹⁷² A la luz de lo dispuesto en el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales o en el Plan de Uso y Gestión en el caso de los Parques Naturales.

(que respete, por ejemplo, la llamada *capacidad de carga*¹⁷³ de los espacios naturales protegidos¹⁷⁴), así como con la población y cultura locales (piénsese en acontecimientos de gran trascendencia en el plano turístico, cultural y deportivo como los *bolos serranos*¹⁷⁵ de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, en la provincia de Jaén). El objetivo es alcanzar un necesario equilibrio entre el disfrute de los recursos turísticos y la conservación y mejora del medio rural (art. 7.3 DTR).

Al referirnos a los *alojamientos turísticos en el medio rural*¹⁷⁶ en Andalucía podemos diferenciar entre los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural y las viviendas turísticas de alojamiento rural (art. 9.1 DTR). Aquí se encuadran alojamientos turísticos únicos y específicos del medio rural (por todos, las casas rurales), junto a otros extendidos por toda nuestra geografía pero con particularidades cuando se ubican en el medio rural (el caso de los hoteles rurales, por ejemplo), así como nuevas fórmulas de alojamiento (como los complejos turísticos rurales)¹⁷⁷.

En concreto, son *establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural* (art. 9.2 DTR): las *casas rurales*, los *establecimientos hoteleros* y *apartamentos turísticos rurales*, los *complejos turísticos rurales* y los demás establecimientos turísticos cuya normativa

¹⁷³ CORRALES distingue entre capacidad de carga física (donde se encuadra el abastecimiento y evacuación de agua o la capacidad de absorción del tráfico de las carreteras), capacidad de carga perceptual o psicológica (marcada por la relación entre residente y turistas) y capacidad de carga paisajística (que hace referencia a la capacidad del entorno para absorber el uso recreativo). CORRALES BERMEJO, L.: «Apuntes para la definición y concepto de turismo rural», *Andanzas I. Cuadernos de la Escuela Regional de Turismo de Castilla y León*, Ávila, Fundación Cultural Santa Teresa, pp. 20-21.

¹⁷⁴ Su normativa ya se expuso en la nota a pie número 155. A este respecto, véanse las contribuciones de MARTÍNEZ JIMÉNEZ, E.: «Las actividades turísticas en los espacios naturales protegidos», en *Derecho Público del Turismo*, op. cit., pp. 143-159; ROCA FERNÁNDEZ-CASTANY, M^a L.: *El aprovechamiento turístico de los espacios naturales protegidos*, Junta de Andalucía-Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Sevilla, 2005; o VERA REBOLLO, F.: «Turismo y medio ambiente», en *Cincuenta años de turismo español. Un análisis histórico y estructural* (Coord. F. BAYÓN MARINE), CEURA-Escuela Oficial de Turismo, Madrid, 1999, pp. 487-502.

¹⁷⁵ De ellos me ocupé en «El fomento del deporte autóctono en Andalucía. El caso de los bolos serranos», *Anuario Andaluz de Derecho Deportivo*, núm. 7, 2008, pp. 113-126. Permítanme también la remisión a SÁNCHEZ-MESA MARTÍNEZ, L.J. & BOMBILLAR SÁENZ, F.M.: «El valor cultural y turístico de las 'prácticas deportivas tradicionales' y su fomento desde el derecho deportivo», *Revista Andaluza de Derecho del Deporte*, núm. 3, septiembre de 2007, pp. 227 y ss. Del mismo modo, téngase en cuenta, ya en un núcleo urbano, el Palio de Siena, fenómeno analizado con esmero en SÁNCHEZ-MESA MARTÍNEZ, L.J. & BARRANCO VELA, R.: «La repercusión de los grandes eventos deportivos en los entornos monumentales urbanos», *Derecho deportivo*, núm. 6, 2004, pp. 67-78.

¹⁷⁶ Véase MELGOSA ARCOS, F.J.: «El régimen jurídico-administrativo de los alojamientos rurales en España», *Derecho y Turismo* (Coord. F.J. MELGOSA ARCOS), Salamanca, 2004, pp. 217-270.

¹⁷⁷ PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M. & MARTÍNEZ JIMÉNEZ, E.: «Las empresas turísticas en el espacio rural», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., pp. 262-263.

específica así lo determine. Respecto a los mismos, se recogen, en el Anexo I del DTR, a su vez, las siguientes categorías de especialización¹⁷⁸:

- *Agroturismo*. Alojamiento en una explotación agropecuaria en activo, en la que, como actividad complementaria, el turista pueda participar en tareas tradicionales propias de la explotación. Es el alojamiento decano en este sector.
- *Albergue*. Es una instalación para estancias cortas y dirigida básicamente a un usuario especializado¹⁷⁹, interesado en el conocimiento de la comarca, en la naturaleza o en los modos de vida locales. Los albergues no sólo acogerán a visitantes¹⁸⁰, tienen un valor más allá de su función alojativa¹⁸¹, también promocionarán el uso público y los valores naturales del entorno, apoyando, complementariamente, actividades de educación ambiental.
- *Aulas de la naturaleza*. Alojamiento con equipamiento destinado a fines esencialmente educativos y de disfrute de la Naturaleza, dirigido a visitantes aislados y grupos organizados, escolares en la mayoría de los casos, donde se llevan a cabo programas de actividades durante estancias cortas. Los servicios que presta este equipamiento se relacionan con la interpretación de los procesos naturales, educación ambiental y actividades relacionadas con el propio Espacio Natural. Además estos centros deben dotarse de las instalaciones necesarias para proporcionar servicios de alojamiento y manutención a los usuarios.
- *Casa forestal*. Establecimiento aislado en un paraje forestal y ligada funcionalmente a la explotación del monte, los embalses o los recursos piscícolas de áreas de interior.

¹⁷⁸ En cuanto a la identificación, como sucede con el resto de establecimientos referidos, de acuerdo con el artículo 35 del DTR, deberán exhibir en la parte exterior y junto a la entrada principal una placa identificativa que contendrá las iniciales que correspondan al tipo de alojamiento y, en su caso, los signos identificativos de su categoría y especialización. Específicamente, aquí hay que hacer mención a la Orden de 19 de septiembre de 2003, por la que se aprueban los distintivos de los alojamientos turísticos en el medio rural y de los mesones rurales (BOJA núm. 189, de 1 de octubre de 2003).

¹⁷⁹ Para PÉREZ FERNÁNDEZ estos establecimientos facilitan el alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, abiertas al público en general, están enclavados en entornos de interés deportivo o natural sobre los que ofrecen actividades, disponen de equipamientos funcionales para la acogida de grupos o sus precios son realmente asequibles (no sólo para los jóvenes). PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M.: «Las empresas de alojamiento (II): Campamentos de turismo, albergues y refugios», en *Derecho Público del Turismo*, op. cit., pp. 253-255.

¹⁸⁰ Dispondrán de cocina, sin perjuicio de poder ofrecer además manutención y otros servicios. Se permitirá 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 m² de superficie de habitación. Las instalaciones sanitarias pueden ser colectivas, pero separadas por sexo, con un aparato sanitario (inodoro, placa de ducha y lavabo) por cada siete plazas. Dispondrán además de estancias de uso social común, a razón de un mínimo de 1,5 m² por cada plaza reglamentaria.

¹⁸¹ No en vano, uno de los albergues más conocido de la provincia de Granada es el situado en la Hoya de la Mora, a tres kilómetros de Pradollano, propiedad de la Universidad de Granada, aunque lo gestiona una empresa de guías de montaña, que organiza a su vez múltiples actividades relacionadas con la alta montaña. Véase su URL: <http://alberguesierranevada.com/> (con acceso el 30 de junio de 2016).

- *Casa molino*. Establecimiento aislado y ubicado en una edificación que conserva las instalaciones, maquinaria y mecanismos tradicionales propios de las labores de molienda.
- *Casas-cueva*. Modelo de vivienda troglodita, muy conocido en la comarcas granadinas de Guadix y Baza¹⁸², excavada en materiales blandos e impermeables de zonas rocosas¹⁸³.
- *Chozas y casas de huerta*. Viviendas aisladas, de materiales sencillos, con tejados característicos realizados a base de vigas, cañas, juncos, palos, fibras vegetales entretejidas o teja árabe.
- *Cortijo*. Construcción que sirve o ha servido de centro de gestión de una explotación agraria mediana o grande, correspondiendo generalmente al tipo de casa-patio, con un espacio central en torno al que se distribuyen las distintas dependencias, presentando una tipología constructiva y ornamental de carácter tradicional. Es generalmente de menor dimensión que las haciendas y con una mayor simplificación en sus dependencias.
- *Granja-escuela*. Establecimiento de alojamiento¹⁸⁴ con servicios complementarios orientados al acercamiento a la vida rural a través de la práctica de actividades propias de una explotación agropecuaria, tales como la horticultura, talleres agroalimentarios y de artesanía, ganadería y cuidado de animales domésticos, y generalmente destinado a grupos infantiles y juveniles¹⁸⁵.
- *Hacienda*. Conjunto aislado en el campo de edificaciones de uso residencial y agroindustrial de cierta complejidad arquitectónica y grandes dimensiones, ubicado en explotaciones agrícolas de gran tamaño y principalmente de olivar¹⁸⁶.
- *Refugio*. Estructura techada que se crea para dar cobijo y permitir el descanso o pernoctación durante uno o varios días, generalmente en itinerarios de difícil práctica, y

¹⁸² Son habituales en las comarcas de Guadix y El Marquesado, y Baza-Hués-car, en la provincia de Granada. Y fuera del medio rural, en el barrio del Sacromonte de Granada. En estas zonas se concitan más de medio centenar de establecimientos reglados catalogables como alojamientos turísticos en cuevas.

¹⁸³ Se admite hasta un 50% de la superficie útil en construcción tradicional, debiendo asegurar una adecuada ventilación directa de las estancias sin ventana exterior.

¹⁸⁴ En cuanto al alojamiento, por defecto se presume la figura de albergue.

¹⁸⁵ Un ejemplo de esta categoría de establecimiento es la Granja Escuela *Parapanda*, en el término municipal de Alomartes, en la provincia de Granada, situada en una finca de 15 hectáreas. La granja tiene capacidad para albergar a 70 personas. Entre otras dependencias, cuenta con corrales, donde están, en sus respectivos establos, algunos de los animales de granja (vacas, cerdos, burros, ovejas, cabras, conejos y gallinas). También posee una charca donde viven en semi libertad patos, ocas, avestruces, pavos reales o faisanes. Véase su página web oficial en la URL: <http://granjaescuelaparapanda.es/bienvenida> (con acceso el 30 de junio de 2016).

¹⁸⁶ El complejo se estructura en torno a un gran patio central, contando con instalaciones para la transformación agroindustrial como almazaras, bodega o cuadras, así como viviendas para los propietarios y personal empleado.

para cubrir las demandas continuadas de visitantes en zonas de montaña¹⁸⁷, alta montaña y otras zonas aisladas o de difícil accesibilidad¹⁸⁸.

- *Alojamientos especiales*. Pertenecen a esta especialidad todas aquellas instalaciones dedicadas a alojamiento cuyas características¹⁸⁹ no permitan englobarlas en alguna de las apenas enumeradas.

Los alojamientos turísticos en el medio rural (esto es, los establecimientos de alojamiento turístico y las viviendas turísticas de alojamiento rural) han de apostar por la calidad¹⁹⁰ (art. 8.1 DTR) y reunir las características propias de la tipología arquitectónica¹⁹¹ de la comarca en que estén ubicados¹⁹² (requisito característico de las casas rurales que el DTR extiende a todos los alojamientos turísticos en el medio rural); estar integrados adecuadamente en el entorno natural y cultural –el entorno físico y social– de la zona; y seguir las prescripciones específicas y requisitos mínimos de infraestructura que con gran esmero y detalle se recogen en el DTR, la LTA y demás normativa turística aplicable en materia de construcción y edificación, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad, contra incendios, accesibilidad o medio ambiente (arts. 8 y 9 DTR), dando lugar a una oferta alojativa de calidad.

El Decreto hace también referencia, en su Anexo II, a la infraestructura mínima que estos alojamientos han de respetar, centrándose en los siguientes aspectos: accesos convenientemente señalizados (los propietarios deberán facilitar a los usuarios información sobre

¹⁸⁷ No sorprende, pues, que la web de la Federación Andaluza de Montañismo recoja un completo y detallado mapa con todos los refugios de esta Comunidad Autónoma, en la URL: <http://www.fedamon.com/index.php/home-2/mapa-general-refugios-s-n> (con acceso el 30 de junio de 2016). En Granada, como es lógico, éstos se concentran en el entorno de Sierra Nevada. Uno de ellos es el Refugio de Poqueira, propiedad de la Consejería de Turismo y Deporte y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, y gestionado por la referida Federación Andaluza de Montañismo. Véase su URL: <http://refugiopoqueira.com/> (con acceso el 30 de junio de 2016).

¹⁸⁸ Se aplicará la dispensa de suministro eléctrico y el acceso rodado.

¹⁸⁹ En su publicidad se especificarán de forma clara sus especiales características.

¹⁹⁰ A este respecto, véase también BLANQUER, D.: «La ordenación jurídica de la calidad del turismo», en *Estudios en homenaje al prof. Martín Mateo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, pp. 3121 y ss.; así como TUDELA ARANDA, J.: «La problemática jurídica de la calidad turística», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 23, 2003, pp. 131 y ss.

La “Q” de Calidad Turística es la Marca que representa la calidad en el sector turístico español. Los establecimientos avalados por la “Q de Calidad” han pasado unas estrictas auditorías que aseguran que su prestación de servicio es garantía de calidad, seguridad y profesionalidad. El encargado de otorgar la Marca “Q” Calidad Turística es el Instituto para la Calidad Turística Española (ICTE), un Organismo español, privado, independiente y sin ánimo de lucro. El ICTE es una Entidad de Certificación de Sistemas de Calidad especialmente creados para empresas turísticas, formado por las asociaciones turísticas nacionales más importantes del país, la Secretaría de Estado de Turismo, las Comunidades Autónomas y la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP).

¹⁹¹ Esto será algo a fijar por los instrumentos urbanísticos según las peculiaridades de cada zona.

¹⁹² Es más, el mobiliario, equipamiento, personal, enseres y menaje serán, en su calidad, acordes con las características del establecimiento, encontrándose en buen estado de uso y conservación, debiendo adecuarse a los elementos decorativos y al mobiliario tradicionales de la comarca (art. 8.2 DTR).

este particular a través de croquis o planos), caminos de acceso practicables por turismos (en caso contrario, el propietario tendrá que facilitar a los usuarios el transporte desde y hasta el alojamiento), agua potable (contando con un depósito no inferior a 200 litros por plaza si es que el suministro no procede de la red municipal de abastecimiento), energía eléctrica y botiquín de primeros auxilios.

Por cuanto a los servicios se refiere, hemos de distinguir entre, por un lado, los servicios mínimos (art. 12 DTR): alojamiento, limpieza de habitaciones y cambio de lencería de cama y baño a la entrada de nuevos turistas, así como, aunque sólo para los complejos turísticos rurales, la restauración con gastronomía tradicional de la comarca; y, por otro, los complementarios (art. 13 DTR), previstos para los establecimientos turísticos: comidas y bebidas, custodia de valores, lavandería, venta de productos artesanales y gastronómicos de la comarca, información referente a los recursos turísticos de la comarca, actividades de turismo activo y otros servicios complementarios vinculados con el medio rural.

A la luz del artículo 3.2.a) del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía (DRTA), los establecimientos turísticos han de ser objeto de inscripción en el RTA¹⁹³. Ello englobaría, por lo que al medio rural se refiere, a las casas rurales, los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales, los complejos turísticos rurales y los demás establecimientos turísticos cuya normativa específica así lo determine. Por otra parte, es el artículo 3.2.f) del DRTA el que extiende esta obligación a las viviendas turísticas de alojamiento rural.

Por último, en otro orden de cosas, de acuerdo con el artículo 35.3 del DTR, los establecimientos que lo permitan harán constar en su publicidad la admisión de perros u otros animales domésticos y las condiciones de dicha admisión. En caso de prohibirse la admisión deberá indicarse en lugar visible del establecimiento sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente respecto al uso de perros guías por personas con discapacidad. En conexión con el dictado de la Ley 5/1998, de 23 de noviembre, relativa al uso en Andalucía de perros

¹⁹³ Aunque con respecto a la anterior regulación del RTA (Decreto 35/2008, de 5 de febrero), es muy interesante la crítica argumentada por FERNÁNDEZ RAMOS y PÉREZ MONGUIÓ: «En conclusión podemos afirmar que el régimen de inscripción de los alojamientos turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía resulta absolutamente gravoso. Nos encontramos ante un proceso de inscripción dividido en dos fases, una calificación previa y posteriormente la inscripción. En ambos casos debe ser el interesado el que inicie los trámites cuando lo razonable sería que, al ser la calificación provisional vinculante para la Administración, una vez concluida la obra sólo se exigiese la comunicación y se procediera de oficio a la inscripción en el Registro de Turismo. Igualmente no resulta de recibo que el plazo de inscripción sea tres meses, al igual que el establecido o previsto para la calificación previa, cuando la Administración, como hemos expuesto, ya está vinculada por la calificación previa, y sin olvidar que sin la inscripción registral no se puede comenzar el desarrollo de la actividad. Pero igual de alarmante es el hecho de que el silencio, en este último caso, tenga un sentido negativo ya que rompe o quiebra el principio de confianza legítima que le proporcionó la calificación provisional al interesado». FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.M^º: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 440.

guía por personas con disfunciones visuales¹⁹⁴. No se podrá impedir, por tanto, en estos establecimientos el acceso de usuarios que vayan acompañados de su perro guía¹⁹⁵.

5.1. Casas rurales

Modalidad de alojamiento turístico extrahotelero emplazado en el medio rural. Son casas rurales aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad, figurando así inscritas en el RTA (art. 47.1 LTA). Las casas rurales han de responder a los modelos de arquitectura tradicional de la zona en la que estén emplazadas. Por esto, se exige a estas edificaciones, como a las viviendas turísticas de alojamiento rural, que sean viviendas de carácter independiente¹⁹⁶ (art. 15.1.a DTR), con ello se busca desligar las mismas de los pisos de propiedad horizontal integrados en edificios de varias plantas¹⁹⁷ que pueblan nuestros núcleos urbanos. No se exige sin embargo, como sí ocurre en otras Comunidades Autónomas (Baleares, Cataluña¹⁹⁸ o Galicia)

¹⁹⁴ BOJA núm. 141, de 12 de diciembre de 1998. Desarrollada por el Decreto 32/2005, de 8 de febrero, por el que se regula el distintivo de perro guía y el procedimiento para su concesión y crea el Registro de perros guía de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA núm. 37, de 22 de febrero de 2005). Aunque las diferentes Comunidades Autónomas han legislado sobre esta cuestión, tanto a nivel legislativo como reglamentario, aún hoy siguen produciéndose incumplimientos a este respecto. Véase la STSJ de la Comunidad de Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo), núm. 92/2006, de 26 julio de 2006.

¹⁹⁵ Para María Luisa Roca, «la prohibición de impedir el acceso debe hacerse extensiva a los demás canes que acompañan a personas con otro tipo de discapacidad auditiva o física, o que padezcan determinados tipos de enfermedades para las que pueda estar prevista la ayuda de estos animales». ROCA FERNÁNDEZ-CASTANYNS, M^ªL.: «Régimen jurídico-administrativo del derecho de admisión en establecimientos públicos. Especial referencia al caso andaluz», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 36, 2010, pp. 313 a 358, en esp., pp. 341 y siguientes. Y ello de acuerdo, entre otras, con la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, de 21 de enero de 2002, en cuyo FJ 3^º se indica: «Cuando se trata de personas invidentes que van acompañados de su perro como una prolongación de sí mismos no pueden tenerse presente los derechos de otras personas a no ser molestadas o los de los dueños o responsables de los establecimientos públicos a los que se garantiza el acceso pleno los cuales no pueden oponer directa o indirectamente el derecho de admisión». Para un estudio en profundidad del tratamiento de la discapacidad en el Derecho Administrativo, remito a la obra de TORRES LÓPEZ, M^ªA.: *La discapacidad en el Derecho Administrativo*, Civitas, Madrid, 2012.

¹⁹⁶ Incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de apero, cuadras, cobertizos u otras de similar naturaleza.

¹⁹⁷ FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J. M^ª: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 414.

¹⁹⁸ El Decreto de Cataluña 313/2006 exigió que los establecimientos estuviesen integrados en construcciones preexistentes anteriores a 1950 (art. 1.2). El Decreto de Galicia 191/2004 distinguió, en su artículo 5, en virtud del grupo donde se integrase el alojamiento (Grupo A, debían ser anteriores a 1900, y las de los Grupos B y D, anteriores a 1940). El Decreto de la Comunidad Valenciana 188/2005, por último, estableció que podría reconocerse la especialidad de masías, alquerías y Riuraus cuando el servicio de alojamiento se prestase en edificios aislados, de más de 50 años de antigüedad (art. 8.1).

que la edificación tenga una cierta antigüedad o un extraordinario valor arquitectónico, histórico-artístico o cultural (Asturias, Galicia o Cantabria)¹⁹⁹.

En todo caso, nunca podrán existir más de tres viviendas en un mismo edificio (art. 15.1. b DTR)²⁰⁰. Además, se ha fijado, en el artículo 15.1.c del DTR, un límite –bastante alto²⁰¹ (20 plazas, cuando la media atendiendo a la legislación de otras Comunidades es fijar este límite máximo en torno a 12 plazas)– a la capacidad de alojamiento de estos establecimientos (extensible también a las viviendas turísticas de alojamiento rural), con el fin de diferenciar las casas rurales de los establecimientos hoteleros. Por otro lado, estas edificaciones no podrán superar las dos plantas, salvo prescripción imperativa en contra del PGOU o el Plan Especial²⁰².

Pero la nota definitoria de las casas rurales es que pueden prestar (no están obligadas a ello), además de servicios de alojamiento²⁰³, otros servicios complementarios²⁰⁴ (se entiende implícitamente que dirigidos a exclusivamente a los ocupantes del alojamiento). Este es el único punto que las diferencia de las viviendas turísticas de alojamiento rural, en las que sólo se presta un servicio de alojamiento. Ello se aparta de lo previsto con anterioridad en el Decreto de Casas Rurales 94/1995, en el cual la prestación de servicios complementarios (como servicios de cocina o derecho a utilizar la cocina de la casa) tenía un carácter potestativo. De acuerdo con el actual artículo 12.1 del DTR, los alojamientos turísticos en el medio rural prestarán como mínimo el servicio de limpieza de habitaciones y cambio de lencería de cama y baño a la entrada de nuevos turistas.

¹⁹⁹ PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M. & MARTÍNEZ JIMÉNEZ, E.: «Las empresas turísticas en el espacio rural», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., p. 266.

²⁰⁰ El Decreto 94/1995, que se ocupaba de regular con anterioridad en Andalucía las casas rurales, no contenía ninguna previsión a este respecto.

²⁰¹ PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M. & MARTÍNEZ JIMÉNEZ, E.: «Las empresas turísticas en el espacio rural», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., p. 266.

²⁰² Ello lo estipula el artículo 57.1.3º de la LOUA.

²⁰³ Las normas autonómicas únicamente exigen que en las casas rurales se facilite la prestación de alojamiento, con o sin manutención u otros servicios complementarios como lavandería, parking, custodia de valores, actividades de turismo activo, información referente a los recursos turísticos de la comarca, venta de productos artesanales, etcétera. FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.Mª: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 416.

²⁰⁴ Parece que ello puede obedecer a motivos fiscales. Para la Dirección General de Tributos, en respuesta a una consulta de 29 de enero de 1998, hemos de estar ‘exclusivamente’ ante un arrendamiento para que la utilización de una vivienda rural esté exenta de IVA. Sobre este particular, véase MELGOSA ARCOS, F.J.: «La ordenación del turismo rural: aspectos administrativos, fiscales y laborales», en *I y II Jornadas de Turismo y Derecho*, Junta de Andalucía, Málaga, 1999, pp. 142-143.

En las casas rurales existen diversas formas de prestación del servicio de alojamiento²⁰⁵: se puede ceder el uso de todo el establecimiento o de unas o varias viviendas autónomas integradas en el mismo (nunca más de tres) o, por el contrario, de una o varias habitaciones de una misma vivienda (hospedaje por habitaciones), compartidas con otros usuarios o, incluso, con el propio titular de la casa rural²⁰⁶. En este último supuesto se encuadra el *agroturismo*, modalidad primigenia de casa rural.

Por lo que a los requisitos subjetivos del titular del inmueble o la explotación se refiere²⁰⁷, el Ordenamiento jurídico andaluz no exige que el titular de estos establecimientos sea una persona física ni que resida en la propia vivienda (Cataluña, Navarra o Galicia), el municipio (Aragón o La Rioja) o comarca o municipios colindantes donde ejerce esta actividad turística (Castilla y León o Extremadura)²⁰⁸. Menos aún, obviamente, que acredite una antigüedad mínima en dicha residencia (Aragón, Castilla y León o Navarra) ni que su profesión principal esté ligada al sector agropecuario (Baleares, Cantabria, Castilla-La Mancha, Cataluña, Extremadura o País Vasco), algo que en Andalucía sólo tendría sentido en la modalidad de agroturismo. Tampoco se exige en esta Comunidad la previa obtención de un certificado de capacitación para la gestión de casas rurales expedido por la Administración ni se introducen restricciones en cuanto al modo de explotación (Valencia).

Los requisitos apenas referidos han sido frecuentes en el pasado en la legislación turística de otras Comunidades Autónomas, principalmente, para preservar que los ingresos generados por esta actividad no traspasasen las fronteras del propio medio rural, para potenciar el desarrollo endógeno, generando rentas complementarias para la población rural. Con esta discutible limitación de la libertad de empresa y de residencia, operada además en la mayor parte de los casos a través de disposiciones reglamentarias, se buscaba evitar la fuga de esas rentas del medio rural y, por ende, mitigar la consabida despoblación del campo. Por otro lado, a diferencia de lo que sucede con las empresas turísticas que organizan actividades de turismo activo (art. 23.1 DTR), la normativa andaluza no impone a los titulares de estos establecimientos la suscripción de una póliza de responsabilidad civil.

²⁰⁵ FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.M^a: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 416.

²⁰⁶ Esto es, el alojamiento en una explotación agropecuaria en activo, en la que, como actividad complementaria, el turista pueda participar en tareas tradicionales propias de la explotación. Algunas Comunidades Autónomas exigen que la vivienda esté habitada por agricultores, que los titulares de la casa obtengan rentas de la actividad agraria, ganadera o forestal, o que la extinción de la explotación suponga, automáticamente, la revocación de la autorización turística. *Ibidem*, p. 422.

²⁰⁷ *Ibidem*, pp. 423-425. Véase también PÉREZ FERNÁNDEZ, J. M. & MARTÍNEZ JIMÉNEZ, E.: «Las empresas turísticas en el espacio rural», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., pp. 264-265.

²⁰⁸ Buena muestra de ello es el artículo 14.2 del Decreto 87/2007, de 8 de mayo, de ordenación y clasificación del alojamiento turístico en el medio rural, que dispone que, como responsable de la adecuada calidad en la prestación de los servicios, «el titular o persona responsable deberá estar localizable durante las 24 horas del día para solucionar los posibles problemas que pudieran plantearse en el alojamiento y deberá tener previstas las actuaciones que posibiliten la pronta atención médica de los clientes que la pudieran necesitar».

Por lo que a las condiciones generales de prestación de los servicios se refiere, no se ha establecido en Andalucía un período mínimo de apertura de la casa rural²⁰⁹ (como así se hizo en Aragón, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura o Galicia, obligando incluso Aragón y Galicia a la apertura durante unos meses determinados, los del periodo estival) ni un plazo máximo de duración para cada estancia [en algunas Comunidades se han fijado desde 90 (Aragón, Castilla y León o Cataluña) a 60 (Extremadura) o 15 días consecutivos (Murcia)]; límite temporal que sí se contempla en esta Comunidad Autónoma para las viviendas turísticas de alojamiento rural, para evitar encubrir bajo esta modalidad turística, en la que sólo cabe el alojamiento, una mera relación de alquiler²¹⁰. Es más, en Cataluña incluso se ha llegado a contemplar la posible denegación de la apertura de aquellos establecimientos que no se correspondan, con un sesgo de discrecionalidad intolerable, con las exigencias de tranquilidad e integración en el paisaje que deben reunir estos establecimientos²¹¹.

Reglamentariamente (art. 16 en conexión con el anexo III DTR) se establecen los requisitos que deben reunir las casas rurales y los criterios de clasificación de las mismas (esto es, categoría *básica* o *superior*) atendiendo, entre otras circunstancias, a su ubicación y características, así como a sus instalaciones y servicios, que deberán mantenerse en todo momento en un buen estado de conservación y funcionamiento. Esta normativa aborda con sumo detalle²¹² todo lo que afecta a las condiciones de habitabilidad de estas edificaciones, pivotando sobre cuatro grandes ejes: salones y comedores, cocina, dormitorios y servicios higiénicos, con disposiciones que abarcan desde la regulación que afecta a la temperatura ambiental²¹³ a las dimensiones de las camas²¹⁴, la ventilación directa al exterior, el sistema de recogida de residuos sólidos y de evacuación de aguas residuales

²⁰⁹ PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M. & MARTÍNEZ JIMÉNEZ, E.: «Las empresas turísticas en el espacio rural», *Derecho Público del Turismo*, op. cit., pp. 267-268.

²¹⁰ FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.M^a: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., pp. 430.

²¹¹ Así se pronunciaba el artículo 9.2 del Decreto 214/1995, de 27 de junio por el que se regula la modalidad de alojamiento turístico denominada residencia-casa de payés.

²¹² Por ejemplo, establece que los armarios (uno por cada cuatro plazas) contarán con un número de perchas adecuado, que el mobiliario respetará la estética rural andaluza, que habrá un punto de luz próximo a la cama, que se dispondrá de lencería de cama a razón de un juego por semana y de baño a razón de dos por semana o que la altura mínima libre de los techos será de dos metros.

²¹³ Si el período de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, los dormitorios estarán dotados de calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19°C, tanto en la categoría básica como superior, alcanzando los 21°C en los salones y comedores de la categoría superior.

²¹⁴ En la categoría básica, la cama tendrá una dimensión de 90 x 180 cm si es individual, o de 135 x 180 cm si es doble; mientras que en la categoría superior la misma tendrá una dimensión de 190 x 90 cm si es individual, y de 190 x 140 cm si es doble. Es más, el somier será de elevada rigidez, no se permite el uso de colchones de lana o gomaespuma.

o puntos de luz próximos a las camas, pasando por el caudal de agua caliente²¹⁵ o el equipamiento de las cocinas y cuartos de baño²¹⁶.

El cumplimiento de alguno de estos requisitos puede ser objeto de exoneración (Anexo VI del DTR), a saber: la superficie mínima del salón comedor²¹⁷ (siempre que, al menos, cumpla con el mínimo de 15 metros cuadrados de superficie), la superficie mínima de las habitaciones²¹⁸ (siempre que el 80% de las mismas cumplan con las dimensiones exigidas y que la desviación del cumplimiento en el 20% restante no sea superior al 15%) y el baño completo²¹⁹ (siempre que se instale una ducha con las mismas dimensiones que una bañera y/o que se incorporen dispositivos al inodoro que cumplan las mismas funciones que las de un bidé). Para ello, por cada requisito objeto de exoneración, habrá que implementar dos compensaciones genéricas (entre otras, contar con pérgolas, jacuzzi exterior, barba-coa, mosquiteras, techos de madera, zona de biblioteca o chimenea en el salón comedor) y un total de tres compensaciones medioambientales (entre otras, contar con control de iluminación por sensores de presencia, reguladores de potencia, bombillas de bajo consumo o recogida selectiva de residuos) de las apuntadas en el punto 2 del Anexo VII, que cobran aún un mayor sentido en este tipo de alojamientos en el medio rural²²⁰.

²¹⁵ El caudal de agua caliente disponible deberá asegurar el aseo, incluyendo ducha, de todos los usuarios a lo largo de una hora.

²¹⁶ En la categoría básica, tendrá la superficie suficiente en función de la capacidad de alojamiento, debiendo estar provisto de cocina con varios fuegos, horno o microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y de limpieza. En la categoría superior, se pondrá a disposición de los clientes los ingredientes para preparar el desayuno.

No es necesario en Andalucía que el propietario de la casa rural de alquiler completo presente a la llegada del cliente un inventario de las existencias de cocina, mobiliarios y complementos existentes, algo que sí establece, por ejemplo, el artículo 14.2 del Decreto 93/2006, de 11 de julio de 2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha.

²¹⁷ Anexo III, II.A)a) del DTR. Categoría superior. Establecimientos de alojamiento no compartido. Salones y comedores.

²¹⁸ Anexo III, II.A)c) del DTR. Categoría superior. Establecimientos de alojamiento no compartido. Dormitorios.

²¹⁹ Anexo III, II.A)d)2 del DTR. Categoría superior. Establecimientos de alojamiento no compartido. Servicios higiénicos.

²²⁰ En el marco de la referida LEGICA, aquí también habría que prestar atención a los dictados del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética (BOJA núm. 159, de 13 de agosto de 2010), en la redacción dada por el Decreto 6/2012, de 17 de enero (BOJA núm. 24, de 6 de febrero de 2012). De acuerdo con su Preámbulo: «La iluminación artificial inadecuada tiene consecuencias negativas en su entorno. Su principal efecto es el aumento del brillo del cielo nocturno, lo cual dificulta seriamente las investigaciones astronómicas y puede causar daños a ecosistemas, provocando alteraciones en los ciclos vitales y en los comportamientos de especies animales y vegetales con hábitos de vida nocturnos. Además, el consumo energético se ve innecesariamente incrementado, originando un aumento de los costes económicos y de la producción de contaminantes atmosféricos. Otros impactos negativos recaen en la calidad ambiental de las zonas habitadas, ya que aumenta la intrusión lumínica en el ámbito privado de las personas, provocando molestias tales como fatiga visual, ansiedad y alteraciones del sueño. También dificulta a

5.2. Viviendas turísticas de alojamiento rural

De acuerdo con el artículo 48 de la LTA y el 19 del DTR, son viviendas turísticas de alojamiento rural²²¹ aquellas situadas en el medio rural en las que se preste únicamente el servicio de alojamiento (mientras que las casas rurales han de prestar servicios de alojamiento y servicios complementarios), y que son ofertadas al público, para su utilización temporal u ocasional, con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año, sin que en ningún caso la prestación del servicio exceda, en conjunto, de tres meses al año (mientras que las casas rurales están destinadas a una utilización temporal u ocasional no sujeta a plazo). Deberán inscribirse en el RTA²²².

No puede existir, en ningún caso, más de tres viviendas en el mismo edificio ni puede superar su capacidad de alojamiento las veinte plazas. Por otra parte, estas viviendas deberán estar amuebladas y disponer de los enseres necesarios para su inmediata utilización. En todo caso, siguiendo lo estipulado en el artículo 19.2 del DTR, sus prescripciones específicas serán, al menos, las establecidas para la categoría básica de las casas rurales en el Anexo III del DTR, ajustándose, por lo que a los requisitos mínimos de infraestructura se refiere, a lo estipulado en el ya referido Anexo II del DTR para todos los alojamientos turísticos en el medio rural.

5.3. Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales

Estos establecimientos, tanto los hoteleros como los apartamentos turísticos rurales, han de estar constituidos por una sola edificación (aunque pueden contar con unidades anejas independientes), no pueden superar las tres plantas (sin que a estos efectos se contabilicen las zonas abuhardilladas y de trasteros), se adecuarán a las características constructivas propias de la comarca²²³, su capacidad alojativa no será inferior a 21 plazas²²⁴ (sorprendentemente, no se establece máximo de ocupación), contarán con servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural (no se especifica cuáles) y estarán dotados de zonas ajardinadas o patio interior (salvo aquellos ubicados en un núcleo principal de población).

la población la observación del cielo nocturno». Muy interesante a estos efectos el capítulo de GONZÁLEZ RÍOS, I.: «La sostenibilidad energética en el sector turístico», en *Turismo sostenible: especial referencia a Andalucía...*, op. cit., pp. 163-200.

²²¹ Recordemos que el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos las dejaba fuera de su ámbito de aplicación (art. 1.1.c DVFT).

²²² A la luz del artículo 3.2.f) del DRTA.

²²³ El artículo 17 del DTR no requiere, sin embargo, que el inmueble en cuestión posea un singular valor arquitectónico o que responda a la arquitectura tradicional de la zona (como sí exigen otras Comunidades Autónomas como Extremadura o Valencia). FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.M^º: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 440.

²²⁴ Este requisito puede ser objeto de exoneración de acuerdo con el punto 1 del Anexo IV del DTR.

El Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros (DEH)²²⁵, contempla a los *hoteles rurales* (art. 34 DEH), aquellos ubicados en el medio rural (art. 3 DTR), como una modalidad más de los establecimientos hoteleros, junto a los de playa (art. 32 DEH)²²⁶, ciudad (art. 33 DEH) y carretera (art. 34 DEH). Además de las disposiciones del DTR²²⁷, el DEH disciplina que los establecimientos hoteleros que se ubiquen en terrenos con régimen de suelo no urbanizable, por permitirlo la normativa urbanística o el planeamiento territorial o urbanístico, contando con la autorización urbanística preceptiva, deberán reunir una serie de requisitos técnicos²²⁸.

En otro orden de cosas, el DEH, en su Anexo 6, apartado B), especifica tres especialidades de establecimientos hoteleros rurales: *albergues*, *establecimientos hoteleros de montaña* (situados en una zona de montaña o en las proximidades de una estación de invierno)²²⁹ y *establecimientos hoteleros de naturaleza* (ubicados en un espacio natural protegido, siempre que orienten su oferta a la realización de actividades en contacto con la naturaleza)²³⁰.

Por último, los establecimientos hoteleros y establecimientos de apartamentos turísticos clasificados en la modalidad rural, así como los complejos turísticos, podrán ser exonerados de los requisitos relativos a su clasificación que afecten a la capacidad alojativa²³¹ (Anexo VI.1 DTR). Esta exoneración llevará aparejada la compensación de este hecho mediante la oferta de servicios complementarios o condiciones adicionales a los que les

²²⁵ BOJA núm. 42, de 2 de marzo de 2004.

²²⁶ Categoría incompatible con la de establecimiento hotelero rural.

²²⁷ Los establecimientos hoteleros rurales y los complejos turísticos rurales deberán cumplir los requisitos exigidos por los artículos 17 y 18 del DTR, ya mencionados, así como los demás requisitos generales aplicables a los alojamientos turísticos rurales en esta norma.

²²⁸ A saber: a) La unidad parcelaria apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por trescientos el número de unidades alojativas, con un mínimo de 30.000 m²; y b) La actuación, en su conjunto, tendrá que contribuir a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales, paisajísticos o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.

²²⁹ Podrán reducir en dos metros cuadrados las medidas de superficie de las unidades de alojamiento dobles y en un metro cuadrado las individuales, respecto de las superficies mínimas exigidas en el anexo 1 del DEH. Las superficies mínimas requeridas para salón y comedor serán las siguientes: 5* (2,5 m²), 4* (2,1 m²), 3* (1,3 m²), 2* (1,2 m²) y 1* (1,2 m²).

²³⁰ En todo caso se prestará información y se facilitarán planos sobre los itinerarios, establecimientos y recursos turísticos del correspondiente espacio natural protegido. Los establecimientos hoteleros de naturaleza deberán disponer, dentro de su recinto, de espacios exteriores de esparcimiento.

²³¹ En concreto, de lo dispuesto en el artículo 17.1 d) del DTR, en relación con la capacidad alojativa igual o superior a 21 plazas para los establecimientos hoteleros y establecimientos de apartamentos turísticos clasificados en la modalidad rural; y en el artículo 18.1 a) del DTR, por lo que atañe a la capacidad mínima alojativa de 21 plazas y máxima de 250 plazas para los complejos turísticos rurales.

correspondería según su grupo y categoría (todos ellos recogidos en un extenso elenco en el Anexo VII del DTR)²³².

Así, si estos establecimientos se encuentran en inmuebles protegidos (Anexo VII, 1.1 DTR), deberán implementar un mínimo de tres elementos (como contar con iluminación artística, suelos con visión de restos arqueológicos o información sobre museos, exposiciones y actividades de relevancia en el municipio). Mientras que si se ubican en inmuebles no protegidos (Anexo VII, 1.2 DTR), entonces deberán implementar dos compensaciones genéricas por cada requisito objeto de exoneración (entre otras, contar con canales internacionales, carta de almohadas, cargadores universales de baterías, servicio de comedor en terrazas, buffet en tres idiomas, zona *Wi-Fi* o áreas de cortesía para entradas/salidas fuera del periodo de ocupación pactado) y un total de cinco compensaciones medioambientales²³³.

5.4. Complejos turísticos rurales y villas rurales

Se engloban aquí aquellos recintos²³⁴ en los que los usuarios, en contacto directo con la naturaleza, no sólo disfrutan de hospedaje, también pueden practicar deportes y participar en actividades colectivas de ocio y tiempo libre (por ejemplo, de carácter cultural o cinegético). Las colonias escolares y otros establecimientos similares están expresamente excluidos de esta categoría.

En Andalucía, se entiende por complejo turístico rural, a la luz del artículo 18 del DTR, aquel establecimiento compuesto por un grupo de inmuebles que, constituyendo una unidad de explotación, tiene en su conjunto una capacidad no inferior a 21 plazas y no mayor a 250²³⁵, no superando cada inmueble una capacidad máxima de alojamiento de 20 plazas ni, en su conjunto, las dos plantas (salvo en el caso del edificio de servicios comunes, que podrá contar con una tercera planta), y dotado, a su vez, de zonas verdes comunes.

Los complejos turísticos han de ofrecer, como servicio mínimo específico, un servicio de restauración con gastronomía tradicional de la comarca en la que se ubiquen (art. 12.2 DTR), pero, y aunque esto es su signo de distinción, paradójicamente, la normativa andaluza no les exige una oferta de actividades de ocio y tiempo libre (senderismo, rutas a caballo, bicicleta, quads...) o que cuenten con instalaciones deportivas

²³² Esto ya lo vimos al abordar el Anexo VI del DAT.

²³³ Compensaciones medioambientales apenas expuestas *supra* con relación a las casas rurales; y, antes, genéricas y medioambientales, también apuntadas con respecto a los apartamentos turísticos.

²³⁴ Estos complejos turísticos han recibido, en Castilla y León, el nombre de *centros de Turismo Rural*, en Extremadura, el de *Villas vacacionales* y, en Galicia, el de *aldeas de turismo rural*. FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.M^º: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 442.

²³⁵ Este requisito puede ser objeto de exoneración de acuerdo con el punto 1 del Anexo IV del DTR.

o de esparcimiento²³⁶. Nada se disciplina en relación con la oferta de servicios complementarios de ocio y tiempo libre.

Las condiciones particulares mínimas de los complejos turísticos rurales son las previstas para los Hotel-Apartamento de tres estrellas²³⁷, mientras que sus prescripciones específicas se recogen en el Anexo IV del DTR, a saber: climatización en las zonas de uso común de los clientes y en las habitaciones, cocina opcional en cada uno de los inmuebles, piscina y área recreativa infantil.

Los complejos turísticos rurales propiedad de la Administración de la Junta de Andalucía, gestionados por los adjudicatarios de concesiones administrativas, se denominan *Villas Turísticas* (art. 18.2 DTR)²³⁸. Su creación se remonta a mediados de los ochenta, de la mano de los Programas de Desarrollo Integrado del Turismo Rural (PRODINTUR) de la Junta de Andalucía. Con ellas se buscaba servir de estímulo al sector privado. A día de hoy, podemos mencionar las de Bubión (Granada), Cazorla (Jaén), Grazalema (Cádiz)²³⁹, Láujar de Andarax (Almería) o Priego de Córdoba (Córdoba). Todas ellas se integran dentro de la Red Andaluza de Villas Turísticas, prevista en la Disposición Adicional Segunda del DTR.

5.5. Campamentos de turismo rural

Los campamentos de turismo rural se acogen a las disposiciones del referido DCT. Aquí se reconoce, en la Disposición Adicional Segunda, la especialidad de *Campamento-Cortijo*, esto es, campamentos ubicados en comarcas rurales del interior que se encuentran anejos a cortijos (a no más de 500 metros) y cuyos acampados participan de la vida y ambiente de los mismos sin interferir en los trabajos propios de éstos. Los acampados utilizarán, siempre que sea posible, las instalaciones y espacios de uso común del cortijo, con respeto en todo caso de lo que requiera su buen funcionamiento. Estos campamentos habrán de reunir, al menos, los requisitos que se exigen a los campamentos de turismo de tercera categoría. Su distintivo es el signo CC ubicado dentro de una silueta frontal de tienda de campaña.

²³⁶ FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J. M^a: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, op. cit., p. 442.

²³⁷ Esto es, las estipuladas en el Decreto 110/1986, de 18 de junio, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros de Andalucía (BOJA núm. 69, de 15 de julio). Allí se recogen las superficies mínimas del salón comedor y dormitorio, el número de baños y aseos o el mobiliario y equipamiento.

²³⁸ Están excluidas de la Orden de 19 de septiembre de 2003 sobre distintivos turísticos en el medio rural.

²³⁹ Su gestión se realiza mediante concesión administrativa previo concurso público (salvo en el caso de Grazalema, donde se funciona a través de un convenio con la Diputación Provincial de Cádiz).

5.6. Mesones rurales

El patrimonio gastronómico andaluz debería ser uno de los baluartes de nuestra oferta turística. Para potenciar nuestra rica y variada oferta de restauración, la normativa andaluza acuñó la categoría de *mesón rural* para referirse a aquellos establecimientos de restauración ubicados en el medio rural (no podrán tener esta consideración las *ventas de carretera*, pues no entran dentro del concepto de medio rural las zonas de protección de las carreteras y sus áreas y zonas de servicio²⁴⁰) que, además de cumplir los requisitos generales ordenados en la normativa de establecimientos de restauración, ostenten, al menos, cuatro de los siguientes criterios recogidos en el artículo 20 del DTR: (1) que se trate de un edificio tradicional o que, sin serlo, se adecue a las características arquitectónicas tradicionales de la comarca donde se encuentre ubicado; (2) que la decoración, mobiliario, vajilla y demás elementos sea adecuada a los modelos tradicionales de la comarca; (3) que la carta incorpore la gastronomía tradicional de la comarca y así se especifique; (4) que utilice preferentemente productos locales, comarcales o andaluces en general, en la preparación de las comidas; (5) que utilice alimentos de producción integrada o agricultura ecológica; o (6) que facilite información a los usuarios, tanto sobre los productos y recetas como de la comarca donde se encuentre ubicado el establecimiento.

BIBLIOGRAFÍA

BARRANCO VELA, R. (Dir.), BULLEJOS CALVO, C. & CAMPOS SÁNCHEZ, M.Á. (Coords.): *Espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos: régimen jurídico de la intervención administrativa tras la Directiva 2006/123/CE, de servicios en el mercado interior*, El consultor de los Ayuntamientos, La Ley, Madrid, 2011.

BARRERO RODRÍGUEZ, C.: *La ordenación turística del patrimonio histórico*, Civitas, Madrid, 1990

BENAVIDES VELASCO, P.: «La propuesta de Directiva sobre protección de los consumidores de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y su incidencia en el ordenamiento jurídico español», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 31, 2007, pp. 313-342

BENAVIDES VELASCO, P.: «La comercialización de servicios turísticos a través del sistema de "Club de Vacaciones"», en *IV, V, VI Jornadas de derecho turístico en Andalucía* (Coord. A.J. AURIOLÉS MARTÍN), 2005, pp. 219-226

BOTANA GARCÍA, G.A.: «La protección de los consumidores respecto a determinados aspectos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, los productos vacacionales

²⁴⁰ Salvo que se haga uso de la cláusula de excepción del artículo 3.3 del DTR.

de larga duración, la reventa y el intercambio», *El Consultor Inmobiliario*, núm. 92, julio-agosto 2008, pp. 3-41.

BLANQUER, D.: «La ordenación jurídica de la calidad del turismo», en *Estudios en homenaje al prof. Martín Mateo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, pp. 3121 y ss.

– «Régimen jurídico del turismo rural», *Régimen Jurídico de los recursos turísticos*, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, número extraordinario 3, 1999, pp. 437-482.

BLASCO ESTEVE, A.: «Planificación y gestión del territorio turístico de las Islas Baleares», en *Derecho y turismo* (Coord. F. J. MELGOSA ARCOS), Universidad de Salamanca, pp. 385-436.

CANTOS MARTÍN, R.: *La intervención administrativa en el turismo y el impacto de sus normativas en las políticas turísticas: una visión conjunta de los ordenamientos español e italiano*, Tesis Doctoral (Dir. I. JIMÉNEZ SOTO), Universidad de Granada, Granada, 2014.

DE LA PLATA CABALLERO, N. (Dir.): *El entorno jurídico de las nuevas tendencias deportivas: deporte de aventura, animación y deportiva y ocio activo*, Dykinson, Madrid, 2006.

FERNÁNDEZ RAMOS, S.: «La ordenación del turismo rural en Andalucía», *Administración de Andalucía: Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 58, 2005, pp. 49-111.

FERNÁNDEZ RAMOS, S. & PÉREZ MONGUIÓ, J.M^a: «El turismo en el medio rural», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Junta de Andalucía, Sevilla, 2008, pp. 393-453.

GAMERO CASADO, E.: «Los establecimientos de alojamiento turístico», *Estudios sobre el Derecho andaluz del turismo*, Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Junta de Andalucía, Sevilla, 2008, pp. 338 y ss.

GARCÍA CALVENTE, Y.: *Aspectos tributarios del turismo residencial*, Bosch, Barcelona, 2007.

GARCÍA HENCHE, B.: «Características diferenciales del producto turismo rural», *Cuadernos de Turismo*, núm. 15, 2005, pp. 113-133.

GONZÁLEZ RIOS, I.: «La sostenibilidad energética en el sector turístico», en *Turismo sostenible: especial referencia a Andalucía. Análisis jurídico-multidisciplinar de la sostenibilidad turística: medioambiental, energética, de telecomunicaciones y financiera*, Dykinson, Madrid, 2002, pp. 163-200.

JIMÉNEZ SOTO, I.: *La configuración jurídica del deporte en el medio natural (relaciones con el turismo, el desarrollo sostenible y la ordenación del territorio)*, Reus, Madrid, 2015.

– «Ordenación de los servicios turísticos: competencias administrativas y unidad de mercado», ponencia del XXI Congreso Italo-Español de Profesores de Derecho Administrativo, disponible en la URL: <http://deje.ua.es/es/derecho-administrativo/documentos/ponencias-congreso-profesores-administrativo/ponencia-ignacio-jimenez-soto.pdf>

MELGOSA ARCOS, F. J.: «Turismo de salud: termalismo y balnearios», *III Congreso Universidad y Empresa*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2000, pp. 359-386.

– «El régimen jurídico-administrativo de los alojamientos rurales en España», *Derecho y turismo* (Coord. F.J. MELGOSA ARCOS), Salamanca, 2004, pp. 217-270.

PÉREZ FERNÁNDEZ, J. M.: «Las empresas de alojamiento (I): hoteles, apartamentos turísticos y viviendas vacacionales», *Derecho Público del Turismo* (Dir. J. M. PÉREZ FERNÁNDEZ), Thomson Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2004, pp. 226 y ss.

PÉREZ GÁLVEZ, J.F. «Turismo de salud: autorización y registro de balnearios, estaciones termales y curhoteles en Andalucía», disponible en la URL de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2722/34.pdf>.

PÉREZ GUERRA, R. & CEBALLOS MARTÍN, M.M.: «A vueltas con el régimen jurídico-administrativo de la distribución de competencias en materia de Turismo y de otros títulos que inciden directamente sobre el mismo: el ejercicio de competencias turísticas por la Comunidad Autónoma de Andalucía», *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 27, 1996, pp. 95-170.

REBOLLO PUIG, M. (Dir.) & IZQUIERDO CARRASCO, M. (Dir.): *La defensa de los consumidores y usuarios: Comentario sistemático del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007: adaptado a las reformas introducidas por las Leyes 25/2009 y 29/2009*, Iustel, Madrid, 2011.

RUIZ-RICO RUIZ, J. M. & CAÑIZARES LASO, A: *Multipropiedad y aprovechamiento por turno*, Aranzadi, Pamplona, 2000.

SÁNCHEZ-MESA MARTÍNEZ, L. J. & BARRANCO VELA, R.: «La repercusión de los grandes eventos deportivos en los entornos monumentales urbanos», *Derecho deportivo*, núm. 6, 2004, pp. 67-78.

SÁNCHEZ-MESA MARTÍNEZ, L. J. & BOMBILLAR SÁENZ, F. M.: «El valor cultural y turístico de las 'prácticas deportivas tradicionales' y su fomento desde el derecho deportivo», *Revista Andaluza de Derecho del Deporte*, núm. 3, septiembre de 2007, pp. 227 y ss.

SÁNCHEZ-MESA MARTÍNEZ, L. & GARCÍA VARGAS, P.: «La tutela del patrimonio arquitectónico tradicional en la normativa sobre patrimonio cultural: un repaso a las novedades de derecho autonómico», en *I Congreso Internacional "El patrimonio cultural y natural como motor de desarrollo: investigación e innovación"* (Coord. A. PEINADO HERREROS), Jaén, 2012, pp. 610-624.

SANZ DOMÍNGUEZ, C.: «Consideraciones sobre el estatuto jurídico administrativo de la empresa turística», *Revista Andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 1, enero 2009, pp. 49-71.

– *Régimen jurídico del turismo en el espacio rural: análisis y compendio normativo*, vol. II, Junta de Andalucía, 2000.

SUAY RINCÓN, J.: «Turismo y urbanismo: la ordenación turística del espacio. El caso de Canarias», en *Ordenación y gestión del territorio turístico* (Dir. D. V. BLANQUER CRIADO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2002, pp. 287-352.

TORRES CAZORLA, M^a I. & BENAVIDES VELASCO, P: «La incidencia en la normativa comunitaria en materia turística en el Ordenamiento Jurídico español», en *Veinticinco años de impacto del Derecho comunitario en el Derecho español* (Dir. C. F. MOLINA DEL POZO), Liceus, Madrid, 2010.

TORRES LÓPEZ, M. A. & ARANA GARCÍA, E. (Coords.): *La disciplina urbanística en Andalucía*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011.

TUDELA ARANDA, J.: «Régimen jurídico y renovación del turismo rural», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 31, 2007, pp. 283-312.