

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS DIVERSOS TIPOS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.

La regulación de los alojamientos turísticos se lleva a cabo en el ámbito autonómico gallego en la Ley 7/2011, de 27 de octubre, desarrollada por el reciente Decreto 12/2017, de 26 de enero, que tiene prevista como fecha de entrada en vigor el próximo 10 de mayo de 2017.

Su ámbito territorial de aplicación se determina por el lugar de situación del inmueble, en tanto el ámbito personal alcanza a las empresas de alojamiento turístico que se dedican de manera profesional, habitual y mediante contraprestación económica al ejercicio de la actividad turística de alojamiento en los inmuebles a que se refiere la normativa, y en su caso, dependiendo de la categoría, al particular propietario.

Estos inmuebles son: los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas y las viviendas de uso turístico.

A tal efecto, se definen los *apartamentos turísticos* como aquellos inmuebles integrados en bloques de pisos o conjuntos de unidades de alojamiento tales como chalets, bungalows y demás edificaciones semejantes, que estén destinadas en su totalidad al alojamiento turístico sin carácter de residencia permanente, y que dispongan de las instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas.

Por su parte, las *viviendas turísticas* se conceptúan como aquellos establecimientos unifamiliares aislados en los cuales se presta un servicio de alojamiento turístico, en número de plazas inferior a 10, y que, por su estructura y servicios, disponen de las instalaciones y mobiliario adecuado para su utilización inmediata, así como para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento. En todo caso, la comercialización debe alcanzar a la totalidad de la vivienda, no pudiendo formalizarse contratos por cuartos o con usuarios que formalicen distintos contratos.

En cuanto a la categoría de *viviendas de uso turístico* se entiende como tal aquéllas que se ceden a terceras personas de forma reiterada (es tal cuando se cede dos o más veces dentro del período de un año) y a cambio de una contraprestación económica para estancias de corta duración (son tales las inferiores a 30 días consecutivos) y amuebladas y equipadas en condiciones que faciliten su inmediata disponibilidad: la cesión ha de alcanzar a la totalidad de la vivienda, sin que sea posible su cesión por estancias.

Son **DIFERENCIAS** entre unas y otras:

1^a.- Los apartamentos y viviendas turísticas sólo pueden ser **comercializadas** por empresas turísticas, en tanto las viviendas de uso turístico pueden serlo también por sus propietarios o persona física o jurídica que los represente.

2^a.- En el caso de los apartamentos y viviendas turísticas el **cumplimiento de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas** será la correspondiente a los edificios de uso público, en tanto que en el caso de las viviendas de uso turístico será la correspondiente a edificios de uso privado.

Este diferente régimen afecta tanto a la nueva construcción como a las obras de reforma y se rige por lo dispuesto en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y es especialmente distinto en cuanto a las obras de reforma, ya que en las vivienda de uso turístico, en cuanto edificio de uso privado, sólo existirá obligación de cumplir los requisitos exigidos para la nueva construcción cuando las obras a realizar supongan la modificación de la configuración del edificio, variando el número de viviendas o la superficie de las mismas.

Y ello porque los apartamentos y viviendas turísticas son considerados como establecimientos abiertos al público, exigiéndose además respecto de los mismos que cuenten con los siguientes espacios: dormitorio, sala de estar-comedor, cocina y cuarto de baño, si bien se contempla que, en un determinado tipo de apartamentos, los estudios, puedan estar integrados en una sola estancia.

Por ello mismo, tanto en apartamentos como en viviendas turísticas, la altura mínima de los cuartos y resto de dependencias de uso general serán las previstas en la normativa gallega sobre habitabilidad de las viviendas (hoy Decreto 29/2010, de 4 de marzo). Y se impone que los dormitorios, salón-comedor y cocina dispongan de ventilación directa o forzada, así como unas determinadas dimensiones para las camas 0,90 para camas individuales y 1,35 para las dobles, armarios, puntos de luz con interruptor al lado de las camas y un sistema de persianas o similares que impida totalmente la entrada de luz a voluntad del usuario. Asimismo, se imponen unas dimensiones mínimas para el salón comedor, a razón de 1 m² por plaza, con un mínimo de 8 m² en viviendas turísticas y entre 10 y 16 m², en los apartamentos, en función de su categoría.

También se exigen unos enseres y elementos necesarios para cocinas (aparatos frigoríficos, vajillas, cristalería, cubiertos, baterías de cocina y demás, lavadora y plancha, si bien en el caso de apartamentos turísticos se permite habilitar un cuarto de lavadora y plancha en la zona común).

E, igualmente, se regula el equipamiento del que han de disponer los baños (lavabo, bañera o ducha, inodoro, toallero, repisa o mueble para objetos de aseo y toma de corriente).

En ambos casos, además, habrá un sistema de recogida de basuras o contenedores a menos de 50 m², y un sistema que garantice que el apartamento o vivienda disponga de una temperatura ambiente mínima de 19 grados.

Señalar, no obstante, que conforme a lo establecido en el propio Decreto 12/2017, los apartamentos y viviendas turísticas que a la entrada en vigor del mismo (esto es, el 10-05-2017) se encontrasen clasificadas en alguna de tales categorías, podrán mantenerla sin necesidad de adaptarse a lo establecido en aquél, siempre y cuando no se lleven a cabo reformas sustanciales, siendo tales definidas como aquéllas que afecten a la categoría, capacidad o condiciones o requisitos conforme a los cuales se ha otorgado una clasificación turística.

3ª.- En lo que respecta a los **servicios con los que ha de contar el alojamiento**, también hay diferencias, pues tanto en los apartamentos como en las viviendas de uso turístico se exige que, además de estar dotados de equipamiento y mobiliario necesario para su inmediata disponibilidad, dispongan de la posibilidad de uso y disfrute de los servicios e instalaciones incluidos en el bloque o conjunto en que esté situada, así como de las instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, en el primer caso, así como de alimentos, en el segundo.

Respecto de las viviendas de uso turístico se impone sólo con carácter genérico que estén amuebladas y equipadas en condiciones que faciliten su inmediata disponibilidad.

4ª.- En cuanto al **tipo de suelo en que radique el inmueble**, también existen diferencias; y así en el caso de las viviendas de uso turístico han de estar situadas en suelo de uso residencial, y sólo si la normativa lo permite podrán estar situadas en suelos de uso distinto al residencial, pudiendo además la normativa municipal establecer límites al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o sector, e incluso prohibirlo. A tal efecto, deberá tenerse en cuenta también que no será posible el destino de una vivienda para uso turístico cuando ello esté prohibido por los estatutos de la comunidad en régimen de propiedad

horizontal a la que pertenezca que consten debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, se prevé que sólo podrán tener la condición de viviendas de uso turístico las situadas en suelo rústico cuando se trate de edificaciones existentes en situación legal, mientras que en el caso de apartamentos y viviendas turísticas se admiten los supuestos de rehabilitación, reconstrucción o ampliación de edificaciones en situación legal.

5ª.- En cuanto a los **requisitos exigidos para las distintas categorías**, los apartamentos turísticos se dividen a su vez en dos tipos (apartamentos y apartamentos estudios, en los que el dormitorio está integrado en el salón-comedor, pudiendo la cocina integrarse en dicho conjunto) y tres categorías (tres, dos y una llave) según las condiciones de calidad de las instalaciones y servicios, mientras que en el caso de las viviendas turísticas y de uso turístico sólo se establece una única categoría.

En el caso de los *APARTAMENTOS*:

Para disponer de la *categoría de 3 llaves* se exige:

- Unas dimensiones mínimas: que son en el caso de apartamentos turísticos de 14 m² para cuarto doble, 8 m² para el individual, 16 m² para salón comedor, 6 m² para la cocina independiente y 4 m² para el baño. Si la cocina se integra en el salón comedor deberá respetar los 22 m². Si se trata de un apartamento estudio, para tener tal categoría se exige un mínimo de 25 m² para salón-comedor-dormitorio, 4 m² para baño y 4 m² para cocina independiente, o si está integrada en salón-comedor-dormitorio, una dimensión mínima de 29 m².

- Un número de cuartos de baño en función de las plazas, de tal manera que es preciso un segundo baño si la capacidad del establecimiento supera las 4 plazas.

- Unos servicios concretos, entre ellos:

- Disponer de una recepción atendida de forma permanente por personal capacitado y en todo caso con un mínimo de atención presencial de 16 horas, si el número de plazas de alojamiento supera las 10, facilitando un espacio para depositar temporalmente el equipaje a la entrada o salida de la estancia. Si dispone de menos de 10 unidades, las funciones propias del servicio de recepción han de ser atendidas por el titular o personal al servicio, garantizando en todo caso la atención telefónica.

- Contar con un sistema de climatización.
- Disponer de ascensores si tiene más de dos plantas.
- Contar con teléfono de uso general a disposición del cliente, sala de equipajes y caja fuerte, si cuenta con recepción.
- Disponer de televisor y acceso a internet.
- Disponer de un servicio de cambio de lencería de baño diario, bajo petición, y de cambio de lencería de dormitorios una vez cada tres días, así como de limpieza diario. Y, asimismo, disponer de una lavadora en cuarto común por cada tres apartamentos.
- Disponer de aparcamiento en proporción de un 25 % respecto del número de plazas.

Por su parte, para disponer de la *categoría de 2 llaves* se precisa:

- Las dimensiones mínimas siguientes: en el caso de apartamentos turísticos de 12 m² para cuarto doble, 7 m² para el individual, 13 m² para salón comedor, 4 m² para la cocina independiente y 3,5 m² para el baño. Si la cocina se integra en el salón comedor deberá respetar los 17 m². Si se trata de un apartamento estudio, para tener tal categoría se exige un mínimo de 22 m² para salón-comedor-dormitorio, 3,5 m² para baño y 3 m² para cocina independiente, o si está integrada en salón-comedor-dormitorio, una dimensión mínima de 25 m².
- Un número de cuartos de baño en función de las plazas, de tal manera que es preciso un segundo baño si la capacidad del establecimiento supera las 5 plazas.
- Unos servicios concretos, entre ellos:
 - Disponer de ascensores si tiene más de tres plantas.
 - Contar con teléfono de uso general a disposición del cliente, sala de equipajes y caja fuerte, si cuenta con recepción.
 - Disponer de televisor y acceso a internet.
 - Disponer de un servicio de cambio de lencería de baño de tres veces por semana, bajo petición, y de cambio de lencería de dormitorios y de limpieza una vez cada cuatro días. Y, asimismo, disponer de una lavadora en cuarto común por cada cuatro apartamentos.
 - Disponer de aparcamiento en proporción de un 15 % respecto del número de plazas.
 - Contar con un sistema de calefacción, salvo que su período de funcionamiento se limite a los meses de junio y septiembre, ambos inclusive.

Ya para los apartamentos turísticos de *categoría 1 llave*, se exige:

- Las siguientes dimensiones mínimas: en el caso de apartamentos turísticos de 10 m² para cuarto doble, 6 m² para el individual, 10 m² para salón comedor, 3 m² para la cocina independiente y 3 m² para el baño. Si la cocina se integra en el salón comedor deberá respetar los 13 m². Si se trata de un apartamento estudio, para tener tal categoría se exige un mínimo de 17 m² para salón-comedor-dormitorio, 3 m² para baño y 2 m² para cocina independiente, o si está integrada en salón-comedor-dormitorio, una dimensión mínima de 19 m².

- Un número de cuartos de baño en función de las plazas, de tal manera que es preciso un segundo baño si la capacidad del establecimiento supera las 6 plazas.

- Unos servicios concretos, entre ellos:

- Disponer de ascensores si tiene más de cuatro plantas.

- Contar con teléfono de uso general a disposición del cliente, si cuenta con recepción.

- Disponer de televisor.

- Disponer de un servicio de cambio de lencería de baño de dos veces por semana, y de cambio de lencería de dormitorios y de limpieza una vez cada siete días. Y, asimismo, disponer de una lavadora en cuarto común por cada cinco apartamentos.

- Contar con un sistema de calefacción, salvo que su período de funcionamiento se limite a los meses de junio y septiembre, ambos inclusive.

Respecto de las *VIVIENDAS TURÍSTICAS*, como ya se ha indicado, se recoge una sola categoría, sin que el número de plazas pueda superar las 10 por vivienda, con unas dimensiones mínimas de 6 m² para dormitorios de una plaza, y 10 m², para dormitorios de dos plazas. A tal efecto, ya se regula expresamente la posibilidad de que la sala de estar-comedor y los dormitorios puedan disponer de plazas convertibles, en cuyo caso, han de superar en un 25% la superficie mínima exigida con el límite siguiente: no se podrán establecer más de dos plazas en la sala de estar-comedor y 4 en los dormitorios, debiendo al menos dos ser camas.

Aquí se impone también que si el establecimiento supera las 6 plazas ha de disponer al menos de dos baños dotado cada uno de ellos de ducha o bañera, inodoro y lavado. Y que ha de disponer de un servicio de calefacción salvo que su funcionamiento se limite a los meses de junio y septiembre, ambos incluidos. No es exigible la limpieza y cambio de lencería durante el período de estancia, salvo que así se haya pactado, si bien ha de disponer de la precisa para que al menos cada siete días el usuario pueda realizar el cambio de sábanas y toallas.

En cuanto a las *VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO*, los requisitos son menores, de tal manera que simplemente se exige con carácter general que estén suficientemente amuebladas y el ajuar necesario para prestar un alojamiento

correcto, con la posibilidad de incluir un inventario detallado que habrá de ser presentado al usuario a la entrada para que pueda verificarlo. No obstante, se imponen igualmente unos servicios mínimos, y así, han disponer de un servicio de calefacción en todas las dependencias usadas por la clientela, que habrá de funcionar siempre que la temperatura ambiente lo requiera, salvo que su funcionamiento se limite a los meses de junio y septiembre, ambos incluidos. Y ha de facilitarse al usuario un número de teléfono 24 horas para su atención y las incidencias que puedan surgir, y disponer de un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.

6ª.- Tanto los apartamentos y viviendas turísticas como las viviendas de uso turístico podrán elaborar **normas de régimen interior que establezcan reglas de obligado cumplimiento para los usuarios**, estableciendo las condiciones de admisión y las reglas de convivencia. E igualmente, todas ellas han de cumplir las normas establecidas en materia de régimen de precios y reservas impuestas a los establecimientos turísticos por la normativa autonómica. Se establece expresamente la obligación del titular de la vivienda de uso turístico de requerir al usuario para que abandone la vivienda cuando atente contra las reglas básicas de la convivencia o incumpla las ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

7ª.- Existen también diferencias en orden a la **duración de las estancias**, y así, en el caso de las viviendas de uso turístico se impone para tal consideración que la estancia ha de ser inferior a 30 días consecutivos, en tanto que en los apartamentos y viviendas turísticas el límite se fija en 3 meses, regulándose para el caso de que nada se pacte que la entrada ha de comenzar a las 17 horas del primer día y la salida a las 11 horas del último día.

8ª.- Asimismo, y en cuanto a las **obligaciones en materia de libros registros**, se establece que en todos los casos ha de cumplirse la normativa en materia de libros registro y partes de entrada de los usuarios así como de disponibilidad de hojas de reclamación, las cuales han de ser entregadas a éstos tan pronto las soliciten con un rótulo informativo de disponibilidad de las mismas; pero además, en el caso de los apartamentos y viviendas turísticas han de disponer de un libro de visitas de inspección turística.

9ª.- En materia de **identificación del tipo de alojamiento**, también hay diferencias: así, los apartamentos y viviendas turísticas han de exhibir en la parte exterior de la entrada principal, en lugar visible, una placa identificativa adaptada al modelo normalizado de la categoría del establecimiento, que impone unos colores y dimensiones concretas (VT para viviendas turísticas, y AT, para apartamentos turísticos, bajo la cual se hará constar el número de llaves-tres, dos o una-).

10ª.- Y existen también algunas diferencias entre los apartamentos y viviendas turísticas y las viviendas de uso turístico, en cuanto al **régimen aplicable para el ejercicio de la actividad**.

Y así, en el caso de los APARTAMENTOS y VIVIENDAS TURÍSTICAS, el empresario que quiera desarrollar la actividad debe presentar ante el Área provincial de la Axencia de Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento una declaración responsable con sujeción al modelo normalizado incorporado al Decreto 12/2017, previo pago de las tasas, y la cual se adjuntará una memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en cuanto a superficies, infraestructuras y servicios mínimos para cada categoría, con planos: ya si además se trata de apartamentos la memoria ha de ir firmada por personal técnico competente. En su caso, deberá incorporar también la solicitud de dispensa del cumplimiento de algunos de los requisitos exigidos para la clasificación de un establecimiento (superficies mínimas que no supongan más de un 10%, disponibilidad de ascensor si no es posible técnicamente su instalación, disponibilidad de servicio de garaje o aparcamiento, u otros requisitos que se justifiquen cuando el edificio esté protegido). Al efecto, el plazo que tiene la administración para resolver la solicitud de dispensa es de dos meses, siendo el silencio positivo.

Indicar que las empresas turísticas que proyecten la apertura, construcción o modificación de apartamentos o viviendas pueden pedir un informe previo a la Agencia de Turismo de Galicia antes de iniciar cualquier trámite ante el Concello, y que tratándose de personas jurídicas toda solicitud dirigida a la Agencia de Turismo ha de hacerse de forma telemática.

Mediante la presentación de la declaración responsable el empresario turístico queda habilitado para el desarrollo de la actividad, y el establecimiento será inscrito de oficio en el REAT (Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Galicia), y ello sin perjuicio de las facultades de control sobre las deficiencias y omisiones de la declaración responsable y la veracidad de los datos declarados en la misma, y en particular de la siguiente documentación: contrato o título que acredite la libre disponibilidad del local donde se ejerce la actividad, que se dispone de un seguro de responsabilidad civil, se ha formulado comunicación previa al Concello y de los planos de estado final de las obras).

La resolución del expediente instado corresponde a la Dirección de la Agencia de Turismo de Galicia, disponiendo para su resolución y notificación de un plazo máximo de tres meses desde la entrada de la documentación completa en el registro del área provincial: transcurrido el plazo se entiende que los datos del

establecimiento recogidos en la declaración responsable se ajustan los requisitos exigidos.

También se exige declaración responsable en los casos de cambios o reformas sustanciales que afecten a la categoría, capacidad o requisitos en base a los cuales se ha otorgado una determinada clasificación.

Ya los cambios de titularidad, los que no supongan reformas sustanciales y el cese en la actividad sólo exigirán comunicación al área provincial de la Agencia, en el plazo de los diez días siguientes.

En el caso de las *VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO*, es preciso presentar, igualmente, una declaración responsable de inicio de actividad, previo pago de las correspondientes tasas, y con sujeción al modelo establecido, que ha de incluir, además de los datos relativos a la vivienda y la propietario, el número de teléfono que se fije para atender las incidencias por parte de los usuarios, aportando entre otra documentación, el título o contrato que acredite la libre disposición de la vivienda, el título de que se disponga para su comercialización por la empresa o persona que la comercialice y la licencia de primera ocupación, cédula de habitabilidad o certificado final de obra acreditativo de que cumple las condiciones exigidas. Se ha de aportar, igualmente, un seguro de responsabilidad civil. La simple presentación de la solicitud habilita para el desarrollo de la actividad y permite la inscripción de oficio del establecimiento en el REAT, y ello sin perjuicio de las facultades de comprobación que corresponden a la Administración tanto respecto a la solicitud como al cumplimiento de los requisitos exigidos para el funcionamiento. A tal efecto, expresamente se prevé que el destino de una vivienda como de uso turístico impedirá al titular alegar la condición de domicilio para impedir la actuación inspectora de la Administración.

En todos los casos debe tenerse en cuenta que efectuada la comprobación por la Administración si resulta la inexactitud, falsedad u omisión esencial de la declaración responsable o su no presentación o incumplimiento de los requisitos establecidos determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga conocimiento de los hechos y tras audiencia al interesado, el que se acuerde la cancelación de la inscripción en REAT y la imposibilidad de una nueva solicitud por un plazo de entre 3 y 6 meses.

Por lo demás, en el propio Decreto 12/2017 se prevé que los expedientes en curso a la fecha de entrada de vigor se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente en el momento de su inicio.

11^a.- Existen también especialidades **en materia de publicidad o propaganda impresa** para los apartamentos y viviendas turísticas, pues tanto en la misma como en la documentación ha de indicarse la categoría en la que está

clasificado el establecimiento y número de registro otorgado por la Administración, y de forma que no induzca a confusión.

A todos, no obstante, se les aplican las siguientes limitaciones: a) no podrán usar denominaciones, rótulos o distintivos diferentes de los que le corresponde por su categoría; b) no pueden utilizar las palabras “turismo”, “parador” o “pousada”; c) no pueden utilizar iniciales abreviaturas o términos que puedan inducir a confusión.

12^a.- En orden al **régimen sancionador** se remite a la Ley 7/2011, con lo que la mayor novedad es que tratándose de viviendas de uso turístico las sanciones pueden ser impuestas, indistintamente, al propietario o a la empresa comercializadora.

En Santiago, a 22 de febrero de 2017.

IRISTEIA