

## **A LA DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO, COMERCIO Y ARTESANÍA DE LA JUNTA DE CASTILLA-LA MANCHA**

**DON PABLO ZUBICARAY CARRO**, en nombre y representación de la “**FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE ASOCIACIONES DE VIVIENDAS Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS**” (FEVITUR), con domicilio social a efectos de notificaciones en la calle Alberto Alcocer núm. 4, planta 4o, 28036 de Madrid, ante esta Administración comparezco, y como mejor proceda en Derecho,

### **DIGO:**

Que por medio de correo electrónico nos ha sido notificada por la Dirección General de Turismo copia del proyecto de Decreto por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, para la formulación de alegaciones.

Que mediante el presente escrito se formulan las siguientes,

### **CONSIDERACIONES :**

**1.** En relación a la **letra c) del apartado 2 del artículo 1** de la norma, consideramos que se debe completar, añadiendo la referencia a que los arrendamientos de viviendas por tiempo superior a treinta días a favor de un mismo usuario, deben regirse por la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, para de esta forma despejar las dudas que pudieran tener los administrados respecto a la norma de aplicación en aquel supuesto, lo que garantiza a los administrados la exclusión del ámbito turístico de aquellos arrendamientos superiores a los treinta días, ya que la actividad turística se encuentra caracterizada por su temporalidad.

Así, se sugiere añadir una apartado adicional del siguiente tenor:

*“Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este Decreto las viviendas que se cedan por un tiempo superior a treinta días a una misma persona usuaria, que se regularán por los arrendamientos de temporada previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos”.*

**2.** Respecto a la **letra d) del artículo 1** de la norma, a nuestro parecer procede su eliminación. La razón es que si, como se pretende, quedarían excluidos del ámbito de aplicación de la norma “*los 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*”, no pudiéndose ofertar ni como apartamento turístico, ni como vivienda turística vacacional, la pregunta resulta obvia, ¿qué normativa lo va a regular?.

Se produciría un manifiesto “vacío legal” que impediría llevar a cabo la explotación turística de estos conjuntos, con manifiesto, arbitrario e injustificado perjuicio para sus propietarios y/o explotadores y en clara vulneración, entre otros, de los siguientes

principios fundamentales de nuestro ordenamiento:

- a) Principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos y de proporcionalidad;
- b) Principio de libertad de empresa;
- c) Principio de igualdad ante la Ley y no discriminación

**3.** En relación con el **apartado 2 del artículo 2** de la norma, proponemos añadir que las viviendas turísticas vacacionales son cedidas a terceros, a cambio de precio, *“por su propietario ó por empresas explotadoras”*, con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

**4.** Respecto del **artículo 4**, hay que diferenciar con mayor claridad entre *“los establecimientos de apartamentos turísticos”* y las *“viviendas turísticas vacacionales”*, pues cada uno de ellos se rige por diferente normativa sectorial y se les exigen diferentes requisitos.

Hemos de recordar que una vivienda vacacional es, como su propio nombre indica, una vivienda, cuyo destino primordial es la residencia permanente como es de ver en la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* y demás normas relacionadas -sin perjuicio de que pueda ser objeto de arrendamiento por temporada o destinada a la actividad turística vacacional- y que por su propia naturaleza sólo puede radicar en suelo residencial, por ser el uso del suelo previsto para dar alojamiento permanente a las personas, particulares corroborados por el hecho de que los artículos 23 y 25 del proyecto de norma examinada exija la tenencia de licencia de primera ocupación o documento equivalente para la explotación de aquellas.

Una vivienda vacacional no puede radicar en suelo terciario, su destino primordial no lo constituye la prestación de servicios a terceros y para su utilización no se requiere licencia de actividad.

**5.** En relación con el **apartado 5 del artículo 16** de la norma, consideramos que la imposición de porcentajes de devolución en caso de desistimiento podría vulnerar la normativa en materia de competencia y libertad de mercado, solicitando su supresión

Por otra parte, el artículo 37,1 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha –a la que también hace referencia el art. 19, c) de la norma proyectada- establece, con buen criterio, el “principio de libertad de precios” de los servicios prestados por las empresas y profesiones turísticas, principio que podría resultar igualmente vulnerado en caso de mantenerse la imposición de porcentajes prevista en el artículo mencionado.

A mayor abundamiento, se trata de una imposición que no se encuentra prevista en la normativa turística existente en el resto de CCAA.

**6.** Respecto del **apartado 1 del artículo 20** de la norma, proponemos añadir al final del precepto *“salvo que la normativa municipal prohíba ubicar la placa-distintivo en el exterior, en cuyo caso deberá situarse en el interior, nada más acceder al establecimiento”*.

**7.** En el **apartado 1 del artículo 22** advertimos un error material, pues donde dice “*número de teléfono previsto en el artículo 23.j)*”, entendemos que quiere decir el “*artículo 25.j)*”.

**8.** En relación al **apartado 2 del artículo 24** del proyecto, sugerimos la no inclusión de referencia alguna a la limitación de número de plazas de las viviendas turísticas vacacionales, pues ya la licencia de primera ocupación determina el número total de plazas de una vivienda.

De hecho, la limitación antedicha podría resultar contraria al art. 33 de la Constitución Española que “*reconoce el derecho a la propiedad privada*”, únicamente restringible por ley en virtud de su función social. Y es que, la norma controvertida no puede restringir artificiosamente el libre uso de la propiedad ni, por ende, el número de usuarios de una vivienda que vengar determinados por la normativa urbanística y especificados en la licencia de primera ocupación, máxime cuando dicha restricción establecida por el precepto carece de toda finalidad u objetivo social.

**9.** Respecto la **letra b) del artículo 25**, sugerimos la supresión de la exigencia consistente en la ventilación directa al exterior o a patios, con algún sistema de oscurecimiento.

Comoquiera que, en definitiva, las viviendas de uso turístico consisten en viviendas propiamente dichas sitas en suelo residencial, debe bastar que las mismas cumplan las especificaciones arquitectónicas contenidas en las normativa urbanística que sea aplicación y dispongan de la oportuna licencia de primera ocupación, acreditativa de lo anterior, y que por supuesto regula exhaustivamente no sólo la ventilación que por supuesto toda vivienda cumple, sino otras muchas condiciones de habitabilidad igualmente importantes y que bien podrían ser obviadas en esta norma para evitar inútiles reiteraciones pues la existencia de la meritada licencia acredita el cumplimiento de todas ellas.

En consecuencia, se sugiere la siguiente redacción:

*“b) Las habitaciones tendrán algún sistema de oscurecimiento de ventanas”.*

**10.** Respecto la **letra d) del artículo 25** interesamos su eliminación, pues debiera considerarse que no siempre es adecuada la exigencia de refrigeración y de calefacción con carácter general para toda “vivienda turística vacacional”, pues aquellos elementos, sin perjuicio de que puedan constituir un extra facultativo de una vivienda, en ningún caso constituyen un requisito de habitabilidad.

A mayor abundamiento, en ciertos casos, bien por imposibilidad física, bien por prohibición normativa o estatutaria, no resulta factible la colocación de aparatos de refrigeración o calefacción en la fachada de un inmueble o llevar a cabo el acondicionamiento de la vivienda de que se trate para su instalación, motivos que no hacen sino aconsejar la supresión de la letra d) examinada.

**11.** En relación a la **letra m) del artículo 25**, como ya hemos comentado al tratar el artículo 4, las “viviendas turísticas vacacionales” no constituyen “*establecimientos*” una vivienda vacacional es, como su propio nombre indica, una vivienda, cuyo destino

primordial es la residencia permanente como es de ver en la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* y demás normas relacionadas -sin perjuicio de que pueda ser objeto de arrendamiento por temporada o destinada a la actividad turística vacacional- y que por su propia naturaleza sólo puede radicar en suelo residencial, por ser el uso del suelo previsto para dar alojamiento permanente a las personas, particulares corroborados por el hecho de que los artículos 23 y 25 del proyecto de norma examinada exija la tenencia de licencia de primera ocupación o documento equivalente para la explotación de aquellas.

Sin embargo, los establecimientos turísticos, al consistir en “*locales o instalaciones abiertos al público, temporalmente o de modo continuado, y acondicionados de conformidad con la normativa en su caso aplicable, en los que las empresas turísticas prestan al público sus servicios*” según el artículo 6,2 Ley 8/1999, en principio los mismos han de ubicarse en suelo terciario, por ser éste el uso del suelo destinado a la prestación de servicios al público, previa solicitud de la oportuna licencia de urbanística de actividades, exigencia que no concurre en las viviendas turísticas vacacionales.

Es por ello evidente que una vivienda vacacional no puede tener la consideración de establecimiento turístico -pues como hemos visto, no puede radicar en suelo terciario, su destino primordial no lo constituye la prestación de servicios a terceros y para su utilización no se requiere licencia de actividad.

En consecuencia, se sugiere la siguiente redacción:

*“m) Las viviendas turísticas vacacionales son de libre acceso al público, mientras se destinen a la actividad turística, sin que se pueda restringir su utilización por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión y otra circunstancia personal o social”.*

**12.** En relación con el **apartado 6 del artículo 26** de la norma, consideramos que, al igual que ocurre en el apartado 5, del artículo 16, la imposición de porcentajes de devolución en caso de cancelación podría vulnerar la normativa en materia de competencia y libertad de mercado, solicitando su supresión


Como ya hemos comentado, el artículo 37,1 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha –a la que también hace referencia el art. 19, c) de la norma proyectada- establece, con buen criterio, el “principio de libertad de precios” de los servicios prestados por las empresas y profesiones turísticas, principio que podría resultar igualmente vulnerado en caso de mantenerse la imposición de porcentajes prevista en el artículo mencionado.

A mayor abundamiento, se trata de una imposición que no se encuentra prevista en la normativa turística existente en el resto de CCAA.

En méritos de lo expuesto,

**A LA DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO, COMERCIO Y ARTESANÍA DE LA JUNTA DE CASTILLA-LA MANCHA, SOLICITO:** Que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tener por realizadas las alegaciones contenidas en el cuerpo del mismo a los efectos procedentes, todo ello con cuanto más en Derecho proceda.

En Toledo, a 27 de junio de 2016

  
**MR. PABLO ZUBICARAY CA**  
DNI núm. 34.081.552-S  
Presidente de FEVITUR

**DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO, COMERCIO Y ARTESANÍA DE  
LA JUNTA DE CASTILLA-LA MANCHA**

AVENIDA DE IRLANDA 14

45071 TOLEDO