

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 al **apartado 1 del artículo 3** de la norma, consideramos que el principio de unidad de explotación sólo debe aplicarse a los apartamentos turísticos ya que se explotan en bloque o conjunto, pero no a las viviendas de uso turístico, pues en la gran mayoría de los casos estas últimas tienen titulares individuales de tal manera que resultaría absurdo y vulneraría el principio de libre competencia el hecho de que un propietario se vea obligado a someter la gestión de su propiedad a un tercero, sin disponer de capacidad de elección.

Por tal motivo proponemos que se de una nueva redacción al referido precepto haciendo constar que el principio de unidad de explotación sólo resulta aplicable a los apartamentos turísticos.

2. 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.

Aunque es obvio que “deberán cumplir las normas”, si parece necesario, para no inducir a errores o malinterpretaciones, especificar que la normativa que deberán cumplir las viviendas de uso turístico, en materia de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente, etc., son las correspondientes a la normativa de viviendas. Mientras que para las mismas materias y en el caso de los apartamentos turísticos deberán cumplir las que corresponden a los alojamientos turísticos en vigor.

3. Respecto del **apartado 1 del artículo 14, último párrafo, apartado 2 del artículo 15, letra a, y artículo 16**, queremos hacer constar que, al menos, en algunos ayuntamientos de la Comunidad Autónoma la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad no se ha exigido con anterioridad a 1993, por lo que las viviendas con fecha anterior a la referida no disponen de dicho documento. En el mejor de los casos es posible disponer de certificado al efecto haciendo constar dicha exención, que no refleja la capacidad, ni las condiciones técnicas y de calidad de la vivienda. Aunque entendemos que el requerimiento de la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad es lo correcto, queremos hacer esta aportación por lo que pueda suponer de dificultad a la hora del cumplimiento de esta norma.

4. Respecto la **letra b) del artículo 15**, sugerimos la supresión de la exigencia consistente en la ventilación directa al exterior o a patios, con persianas o 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 la 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”.

5. Respecto la **letra d) del artículo 15** 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.

6. En relación al **apartado 5 del artículo 21**, estimamos que 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, lo que a continuación justificamos.

El artículo 37,1 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, 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, lo cual puede penalizar comercialmente la oferta turística de Castilla La Mancha frente a otros destinos turísticos de otras CC.AA.

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 19 de septiembre de 2016



PABLO ZUBICARAY CARRO
DNI núm. 34.081.553-S
Presidente de FEVITUR

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

AVENIDA DE IRLANDA 14

45071 TOLEDO