

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

A la atención de D. Antonio Clamagirand

A la atención de la Directora General

A través suyo y por medio de correo electrónico nos ha sido notificada por la Dirección General de Turismo copia del segundo borrador 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 este escrito se formulan las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1. En relación al **apartado 2 del artículo 3**, tal como comentamos en la reunión de trabajo, la redacción induce a error, siendo difícil entender el sentido del mismo, salvo que se refiera exclusivamente a los apartamentos turísticos. Consideramos que se ha de tener en cuenta que referido a las viviendas, parece indicar que todas las existentes en un mismo edificio deberían explotarse bajo una única titularidad, pudiéndose dar la situación de que un propietario se viera obligado a someter la gestión de su propiedad a un tercero, sin disponer de capacidad de elección, lo que podría conculcar el principio de libre competencia, y en cualquier caso sería totalmente ilógico. Por ello recomendamos una nueva redacción, e incluso que el apartado se refiera exclusivamente a los apartamentos turísticos que es para lo que parece redactado.

2. Respecto del **artículo 4**, seguimos considerando que 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 el articulado del proyecto de norma examinada exija la tenencia de licencia de primera ocupación o documento equivalente para la explotación de aquellas.

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. En relación con el **apartado 1 y 3 del artículo 18** de la norma, consideramos que aunque en dicho apartado 1 se dice que: “se hará constar el precio por separado de cada servicio, debiendo exponerse de forma clara y de fácil localización y lectura para el cliente”, a su vez en el apartado 3 se menciona: “se entenderán incluidos los suministros de agua, energía, climatización, uso de ropa de cama y baño, así como la limpieza de las habitaciones”, lo cual parece una discrepancia creada entre lo dicho entre un apartado y otro.

A más parece adecuado, tal como menciona el apartado 1, hacer constar el precio por separado de cada servicio, de manera clara y de fácil exposición. Actualmente existe tendencia cada vez mayor que determinados servicios y suministros que se pueden controlar por estancia se puedan ofertar por separado de manera que el huésped pueda obtener mejores precios en el coste de su estancia según el uso responsable de dichos servicios y/o suministros.

5. En relación con el **apartado 1 del artículo 20** de la norma, consideramos que, sobre todo en lo concerniente a las viviendas de uso turístico, la disposición de las mismas a partir de las 14:00 horas establece un periodo de tiempo muy corto para su preparación (que sería entre las 12:00 y las 14:00).

Es necesario tener en cuenta que hay viviendas que superan de manera amplia los 100 metros cuadrados, que es necesaria la limpieza correcta y su preparación con un nivel de calidad adecuado, que en algunos momentos será necesario efectuar servicios de mantenimiento y/o reposición, que pueden darse retrasos en la salida de los anteriores huéspedes, etc.

Por ello sugerimos y proponemos que sea a partir de las 16:00 horas tal como es habitual en la actualidad. Quedando a criterio del explotador, en los casos en que sea posible, bien por menor tamaño de la vivienda, o por su mejor gestión, etc., el ofrecer como una ventaja competitiva y comercial la mejora en el horario de puesta a disposición de la vivienda de uso turístico.

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.

Por otro lado el alquiler de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico tiene mas similitudes con las casas rurales que con los hoteles, por el hecho de que es un alquiler generalmente para familias o grupos que requieren de coordinación y antelación para reservar. Esta necesaria y habitual antelación a la hora de formalizar la reserva choca con los plazos y cantidades propuestos en este apartado para las indemnizaciones por cancelación, puesto nos pondría en situación de no disponer de plazo suficiente para una nueva reserva y a la vez no tener compensación por ello.

También se ha de tener en cuenta que en la actualidad el mercado se autorregula en la propuesta comercial con diferentes precios para una misma estancia en base, entre otras cosas, a diferentes opciones de cancelación. Esta tendencia no lo es solo para nuestro mercado, si no también para el de los vuelos y otro tipo de servicios, lo que permite a los usuarios disponer de mayores opciones, variedad en la oferta y mejores precios.

Se ha de tener en cuenta, además, que la norma ya prevé que se haga constar en cada aceptación de reserva, apartado 2 del artículo 21, las condiciones de cancelación y abandono de la estancia. Por lo que en cualquier caso se produce acuerdo entre las partes.

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.

7. En relación al **artículo 23**, estimamos que a diferencia de hoteles y similares en que esta norma puede que sea habitual, el plazo de las 12:00 del día siguiente no es lo adecuado ni habitual para las viviendas, salvo que se refiera a las 0:00 del día siguiente. Es habitual en hoteles disponer de la habitación si no se presenta el cliente antes de las 23:00.

Es importante tener en cuenta que:

- Las viviendas de uso turístico son unidades individuales y diferentes una de otra por lo que este plazo determinaría la no posibilidad de uso de al menos 2 días, ya que es muy difícil, por no decir imposible, que se reserve desde las 12:00 horas del día siguiente para ese mismo día.
- Las viviendas no disponen de recepción por lo que la política general es

disponer de una ventana para el horario de llegada, normalmente hasta las 20:00, y quedar una hora concreta para la entrega de llaves. Fuera de esa ventana se acuerda según necesidades y disponibilidad. La no presentación se establece a la finalización de dicha ventana, salvo notificación y acuerdo específico.

- Si como hemos comentado en la consideración nº 6, se mantienen los plazos e indemnizaciones por cancelación se dará el caso de que al cliente le merezca económicamente más no presentarse que cancelar, con el consiguiente perjuicio.

Por ello insistimos de forma general que en lo concerniente a condiciones de la reserva, precios, anticipos, cancelaciones, etc., se deje a lo pactado entre las partes, exigiéndose la debida publicidad, tal como ya se hace en el apartado 2 del artículo 21.

En todo caso, si ha de fijarse algún criterio este solo debería aplicar para cuando no se hubiera pactado previamente entre las partes.

Finalmente:

Consideramos lo expuesto razonado y justificado por lo que pedimos sean admitidas las consideraciones e incluidas en el documento final.

Quedamos a su disposición para el trabajo y desarrollo que corresponda en base a dichas consideraciones.

Atentamente, en Toledo, a 15 de septiembre de 2016

Javier Ortega Bersieres
DNI.- 03807768A
Presidente APTURCAM

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

AVENIDA DE IRLANDA 14

45071 TOLEDO