

Primer Borrador

**DECRETO xxx/2022, DE xxx, DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS.**

El Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye en su artículo 71 a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, incluyendo la ordenación del sector turístico y la regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos. Asimismo, en su artículo 37.1.14.º establece entre los principios rectores de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico, como elemento económico estratégico de Andalucía.

En ejercicio de dicha competencia, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, establece los elementos esenciales de esta regulación. Entre los servicios turísticos contemplados en su artículo 28.1 se encuentra el del alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos.

La mencionada ley contempla en el artículo 44 a los establecimientos de apartamentos turísticos, los define, establece su clasificación y prevé que por vía reglamentaria se determinen los requisitos exigidos. Ese desarrollo reglamentario se ha llevado a cabo mediante el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. Por otro lado, las viviendas con fines turísticos se regulan por primera vez en nuestra Comunidad Autónoma tras la entrada en vigor de la ley, mediante 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, configurándose el alojamiento en las mismas como un servicio turístico de alojamiento previsto en el artículo 28.1.a).

Con esta nueva regulación comprensiva de ambos tipos de alojamiento se visualiza fácilmente que se trata de figuras alojativas diferenciadas tanto en su concepto como en los requisitos exigibles para el ejercicio de la actividad turística, aunque se equipara la regulación de los aspectos que rigen las relaciones entre el alojamiento y las personas usuarias como son los contratos, las reservas o las cancelaciones.

Respecto a los establecimientos de apartamentos turísticos, que se regulan en el capítulo II, la presente norma tiene como objetivo establecer las normas básicas del ejercicio del servicio de alojamiento prestado por estos establecimientos de alojamiento turístico, siguiendo así la estela de la reciente regulación de los establecimientos hoteleros, por Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19). Se elimina la exigencia de requisitos estructurales cuando los que corresponden por normativa sectorial ya los hace idóneos para el fin pretendido, se incide en aspectos que supongan mejoras en la calidad del servicio, incluyendo la reducción de la distancia máxima entre las edificaciones más distantes para el grupo conjunto que permita una más fácil identificación de la pertenencia a un mismo establecimiento, y se revisan los requisitos clasificatorios de los establecimientos de apartamentos turísticos, para adaptar el texto normativo al mencionado decreto-ley, aunque sin llegar a



implantar el sistema de clasificación por puntos diseñado exclusivamente para los grupos de hoteles y de hoteles-apartamentos.

Respecto a la prestación del servicio de alojamiento a través de viviendas con fines turísticos, que se regula en el capítulo III, se revisan las condiciones de explotación y se regula la figura de las empresas gestoras de viviendas con fines turísticos como titulares de la explotación de más de dos viviendas con fines turísticos. El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, a día de hoy es la regulación más laxa de esta tipología alojativa, con esta nueva regulación se pretende incorporar elementos que den respuesta a la creciente demanda social tanto de las asociaciones vecinales como de las personas usuarias y consumidoras que abogan por una regulación que ordene este mercado. Además, se introducirá la figura de la empresa gestora de viviendas con fines turísticos, que profesionaliza la explotación de las viviendas y facilita las relaciones con la Administración turística.

En la regulación que se efectúa de las viviendas con fines turísticos se incorporan nuevos requisitos respecto a los previstos en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, para el ejercicio de una actividad económica, como es la prestación del servicio turístico de alojamiento en viviendas. Estas limitaciones deben ser acordes con la normativa europea y nacional que regula los principios de libre acceso al mercado.

En el plano europeo destaca la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, que persigue facilitar el ejercicio de la libertad de establecimiento de los prestadores de servicios y la libre circulación de los servicios. Fue transpuesta al ordenamiento jurídico español por medio de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuyo principal objetivo es suprimir las barreras que restringen injustificadamente el acceso y ejercicio de actividades de servicios. La ley establece que todos los requisitos que supediten el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio deberán estar justificados por una razón imperiosa de interés general y ser proporcionados a dicha razón.

El listado de razones de interés general viene recogido en el artículo 3.11 de la citada ley, si bien no se trata de un *numerus clausus*, ya que tanto el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo como el Tribunal de Justicia de la Unión Europea han admitido la legitimidad de medidas limitativas amparándose en otras razones no contempladas en la mencionada disposición.

El Tribunal Constitucional ha aclarado en Sentencia de 22 de junio de 2017 (STC 79/2017) que *“las razones imperiosas de interés general y las exigencias imperativas se encuentran, por tanto en el Derecho de la Unión Europea abiertas a su reconocimiento jurisprudencial, pues es así como se salva la falta de enunciación explícita en el derecho codificado de determinadas finalidades consideradas legítimas”*, así como que *“la enumeración de finalidades que realiza el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, al que se remite el artículo 5 de la Ley 20/2013, es lo suficientemente abierta como para que las Comunidades Autónomas puedan desarrollar sus competencias y por tanto no se produzca tal restricción”* (refiriéndose a una potencial restricción desproporcionada de la capacidad autonómica de adoptar políticas propias).

Por su parte la Sentencia del Tribunal Supremo número 148/2020, de 6 de febrero, ha establecido que el análisis de la necesidad de una medida limitativa no debe hacerse en abstracto sino en función de razones imperiosas de interés general vinculadas específicamente a la regulación del sector concreto afectado. Al respecto, se han de mencionar las siguientes razones imperiosas de interés general examinadas y admitidas por la jurisprudencia: la protección de los derechos de las personas usuarias de los servicios turísticos de alojamiento; la ordenación urbanística y territorial en relación con el estatuto jurídico de la propiedad urbana, la protección del medio ambiente, la convivencia vecinal y la seguridad pública, y la defensa de las



personas consumidoras y usuarias; la mejor garantía de los derechos de las personas usuarias y el fomento de una oferta turística de calidad; y facilitar la existencia de viviendas susceptibles de arrendamiento para residencia de los ciudadanos.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha reconocido que se podrán entender como razones imperiosas de interés general las siguientes medidas: la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento, la garantía de una oferta de viviendas suficiente para las personas que tienen escasos ingresos o para otras categorías desfavorecidas de la población local, y la protección del entorno urbano que puede justificar una limitación territorial

Las medidas que se adoptan en esta nueva regulación, y se desglosan a continuación, encuentran su justificación en razones de interés general y son proporcionadas a la razón que se invoca, es decir, como indica el TJUE *“son adecuadas para garantizar, de forma coherente y sistemática, que se alcance el objetivo perseguido y que no vaya más allá de lo necesario para alcanzarlo”*. Además, están en consonancia con la regulación de otras comunidades autónomas donde se eleva el nivel de exigencia de los requisitos exigidos a las viviendas con fines turísticos sustancialmente y se prevén limitaciones en el número de viviendas turísticas.

En primer lugar, cada persona solo podrá destinar dos viviendas de su propiedad a la explotación turística. Ya existen en la actualidad limitaciones en el número de viviendas por persona explotadora sin tener en cuenta a quién corresponde la propiedad, como es el caso de la explotación de más de dos unidades alojativas, que deben prestarse bajo el tipo de establecimientos de apartamentos turísticos, lo que ha evidenciado numerosos negocios jurídicos de dudosa licitud cuando el objetivo es eludir la explotación bajo la figura del establecimiento de alojamiento turístico. Se trata de evitar la especulación inmobiliaria que sustrae inmuebles al mercado residencial y de que grandes operadores económicos se acojan a esta figura alojativa, prevaliéndose de una regulación menos exigente y beneficiándose de menores obligaciones de índole empresarial y tributario. Ese perfil de gran explotador de unidades de alojamiento tiene su encuadre bajo la figura de cualquiera de los tipos de establecimientos de alojamiento turístico.

Por otro lado, existe una creciente demanda social tanto de las asociaciones vecinales como de las personas consumidoras y usuarias que abogan por una regulación que ordene este mercado. Por tanto, existen razones de interés general que justifican esta modificación, como es dar respuesta a las necesidades de acceso a la vivienda y la protección de los derechos de las personas residentes ante la saturación de sus espacios vecinales, que en muchos casos, deben enfrentarse a problemas de convivencia principalmente cuando se trata de estancias cortas de fines de semana, en viviendas particulares donde no cohabita la persona titular del inmueble, que es el tipo de vivienda predominante en nuestra Comunidad Autónoma.

En ningún caso se trata de una limitación al derecho de propiedad sino de establecer en qué condiciones se debe prestar este tipo de alojamiento como figura diferenciada de otros modelos de negocios turísticos. Tampoco supondría una merma en la oferta de este tipo alojativo por cuanto el número de viviendas con fines turísticos es muy amplia, en un número de inscripciones en el Registro de Turismo de Andalucía que se acrecienta diariamente, suponiendo en la actualidad un registro de más de 80.000 viviendas.

En este sentido, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ya se ha pronunciado en varias ocasiones avalando la exigencia de una autorización previa para el alquiler de inmuebles de uso turístico, cuyo objetivo es garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento a largo plazo a precios asequibles.



En segundo lugar, al preverse que los ayuntamientos puedan establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector, se da seguridad jurídica en la aplicación de la norma para delimitar competencias con respecto a las que corresponde aplicar a las corporaciones locales en materia urbanística y de planificación de su territorio, y tal como establece la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 625/2020 de 1 junio, ante impugnación del decreto gallego con idéntica redacción, no se prevé una limitación o restricción concreta a la actividad económica sobre las viviendas de uso turístico, sino que se autoriza a los ayuntamientos a hacerlo en el ámbito de sus competencias. La mencionada sentencia concluye que será la posible limitación establecida por un ayuntamiento la que habrá que ser sometida a un escrutinio estricto desde la perspectiva de la garantía del mercado y la competencia.

En tercer lugar, se establece una superficie mínima por persona usuaria y un número de baños en función de las plazas ofertadas. Se mantiene la capacidad máxima prevista en la regulación anterior pero se introducen estos elementos que están justificados en el fomento de una oferta turística de calidad y en la defensa y protección de los derechos de las personas consumidoras.

En estos términos se ha pronunciado la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1237/2019, de 24 de septiembre, al enjuiciar las condiciones que fijan estándares de habitabilidad y acondicionamiento de las viviendas con fines turísticos. El Tribunal considera que la imposición de condiciones estándares al acondicionamiento de las viviendas está justificada, ya que se trata de garantizar una determinada calidad del producto turístico en defensa y protección de los derechos de las personas consumidoras. Todos los requisitos previstos en la norma pretenden garantizar una calidad mínima en el servicio de hospedaje y de confortabilidad de la vivienda, lo que está en consonancia con la regulación del resto de modalidades de alojamientos turísticos, aunque dentro de unos parámetros menos exigentes.

Además, el requisito de superficie por plaza y del número de baños según plazas no condiciona la existencia misma de la explotación turística sino el número de plazas que se pueden ofertar.

A mayor abundamiento y justificación de la proporcionalidad de la medida, interesa traer a colación lo establecido en la Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma. En el artículo 3 del texto integrado de la Orden de 21 de julio de 2008, se dispone que la relación entre la superficie útil de un alojamiento y el número de personas a que vaya destinada no será inferior a 14 metros cuadrados por persona, y que en viviendas de más de 70 m<sup>2</sup> útiles, existirán, al menos, dos cuartos de aseo.

En cuarto lugar, respecto a la exigencia de disponer de refrigeración o calefacción, se atiende al fallo de las Sentencias del Tribunal Supremo núm. 1400/2019, de 21 de octubre, y núm. 148/2020, de 6 de febrero, según las cuales el Alto Tribunal confirmó que esta medida puede considerarse necesaria ya que persigue la salvaguarda de la razón imperiosa de interés general consistente en la protección de los derechos de las personas usuarias de los servicios turísticos de alojamiento, aunque exige a la Administración distinguir las zonas geográficas y climáticas existentes en la Comunidad Autónoma. Al objeto de identificar la distribución climática del territorio andaluz, se ha solicitado colaboración a Secretaría General de Medio Ambiente, Agua y Cambio Climático, que ha realizado un estudio de confort climático de los municipios de Andalucía, y sus entidades de población asociadas.



En el estudio se fijan como valores umbrales de confort térmico 17 °C y 25 °C. La necesidad de climatización de un alojamiento u hogar vendrá dada por el porcentaje de días de invierno o de verano que se está por debajo o por encima de estos umbrales, siendo necesario elevar la temperatura hasta alcanzar el umbral mínimo mediante calefacción, o disminuirla hasta bajar del umbral máximo mediante refrigeración.

En ninguna entidad de población de Andalucía el porcentaje de días de invierno (diciembre, enero y febrero) con temperaturas por debajo de los 17 °C es inferior al 98,97% y el porcentaje de días de verano (junio, julio y agosto) con temperatura por encima de 25 °C en ningún caso es inferior al 26,7 %. Por tanto, se concluye que en todas las localidades serán necesarios los elementos de refrigeración o calefacción en función de los periodos de funcionamiento del uso turístico de la vivienda.

Por otra parte, se introduce en este decreto la figura de la empresa gestora de viviendas turísticas que profesionaliza la explotación de las viviendas y facilita las relaciones con la Administración turística, tanto en territorios donde la propiedad está en manos de personas extranjeras a las que resulta complicado notificar cualquier actuación administrativa relacionada con la explotación de la vivienda, como cuando la persona explotadora no dispone de los medios o el conocimiento para llevar a cabo una explotación directa de su propiedad. Por otro lado, y no menos importante, en muchas ocasiones constan formalmente personas físicas explotadoras de las viviendas pero los verdaderos operadores turísticos son empresas que les gestionan todos los servicios que deben prestarse desde la recepción hasta la salida de las personas usuarias. Es conveniente que sean esos operadores quienes figuren como explotadores de las viviendas, como responsables ante las personas usuarias de cualquier incidencia que pueda surgir durante su estancia. La regulación de esta figura se ampara en la garantía de los derechos a las personas usuarias y el fomento de una oferta turística de calidad así como la lucha contra el fraude, ya que evitaría el potencial fraude derivado de la situación de alegalidad de esta actividad económica.

Estas empresas estarán sometidas a la misma limitación de explotar un máximo de dos viviendas por persona propietaria, con el mismo objetivo de evitar la especulación inmobiliaria y que grandes operadores económicos se acojan a esta figura alojativa a través de terceros.

Se introduce asimismo la obligación de que las viviendas del grupo completa exhiban una placa identificativa que dé seguridad a la persona usuaria de que el alojamiento turístico cumple la normativa vigente.

Además, se prevé que las condiciones técnicas y urbanísticas para el destino a vivienda puedan ser acreditadas mediante un certificado municipal.

Finalmente indicar que otras normas nacionales o de la propia Comunidad Autónoma de Andalucía han desplegado efectos directos sobre esta figura que son convenientes recoger en nuestra propia regulación, para mayor seguridad jurídica, ya que suponen una exclusión del tráfico turístico, como es la reciente modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal -mediante el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler-, que facilita la adopción de acuerdos limitativos de esta actividad a las comunidades de propietarios donde se ubique el inmueble, y la publicación del Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que establece que no perderá el carácter de residencia habitual y permanente la vivienda en la que se desarrolle además alguna actividad económica o profesional de su titular, o de algún miembro de su unidad familiar, pero que en ningún caso esa actividad podrá suponer el arriendo o la cesión de parte de la vivienda con



fines lucrativos. Por tanto, ninguna vivienda sometida al régimen de protección pública en Andalucía, sea completa o por habitaciones, podrá destinarse a un uso turístico.

El presente decreto consta de 36 artículos distribuidos en cuatro capítulos, dos disposiciones adicionales, siete disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, cuatro disposiciones finales y cuatro anexos.

En las disposiciones adicionales se establecen, por un lado, las exenciones de los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía que se acogieron a las exenciones previstas en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, y por otro lado, las características y dimensiones de los distintivos de los establecimientos hoteleros, en ejecución de lo previsto en la disposición transitoria sexta del Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, siendo el instrumento normativo utilizado de mayor jerarquía que el previsto en la mencionada disposición.

Las disposiciones transitorias contienen la adaptación de los establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas con fines turísticos ya inscritos, así como el régimen de los establecimientos que están en tramitación. Asimismo se establecen los plazos para la exhibición de las nuevas placas identificativas de cada tipo de alojamiento.

En las disposiciones finales se modifican el Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía para incorporar la figura de las empresas gestoras de viviendas con fines turísticos y el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), a fin de adaptarlo a la nueva clasificación de los apartamentos turísticos y clarificar algunos requisitos del anexo II. Se prevé la habilitación normativa y la entrada en vigor de la norma. Finalmente, se incorporan cuatro anexos.

El decreto se adecúa a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, según el cual los poderes públicos potenciarán que la perspectiva de la igualdad de género esté presente en la elaboración, ejecución y seguimiento de las disposiciones normativas. Por ello, las previsiones del decreto no establecen ningún tipo de alusión, preferencia, prioridad, prelación o diferencia alguna por razón de género.

En la elaboración del presente decreto, se han respetado los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a los que se ha de ajustar la potestad reglamentaria. De lo expuesto en los párrafos anteriores se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia. El decreto es acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, e igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica. Con respecto al principio de eficiencia, no supone un aumento de las cargas administrativas.

En cuanto al principio de transparencia, y en aplicación del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con carácter previo a la elaboración del presente decreto se sometieron a consulta pública los aspectos relativos a la iniciativa (problemas a solucionar, necesidad y oportunidad, objetivos y posibles soluciones). Se ha seguido el trámite de audiencia a las distintas entidades representativas del sector, a las personas consumidoras y usuarias y a los agentes económicos y sociales, favoreciendo una participación activa, se ha dado cumplimiento al trámite de información pública, previsto en el artículo 45.1.d) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se ha facilitado el acceso a los



documentos del proceso de elaboración del decreto, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

La norma es coherente con el resto del ordenamiento jurídico y se fija un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certeza, que posibilita su conocimiento y comprensión.

Por todo ello, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3 y 27.8 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día .....,

DISPONGO

CAPÍTULO I

### **Disposiciones generales**

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto tiene por objeto la ordenación de los establecimientos de apartamentos turísticos y de las viviendas con fines turísticos, así como la regulación de sus condiciones técnicas y de prestación de servicios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

Artículo 2. *Definiciones.*

A efectos del presente decreto se entiende por:

- a) Persona o entidad explotadoras del alojamiento turístico: las personas físicas o jurídicas que, en nombre propio, de manera habitual y retribuida, se dedican a la prestación del servicio turístico de alojamiento.
- b) Unidad de alojamiento: Estancia independiente de un establecimiento de apartamentos turísticos para uso exclusivo de la persona usuaria compuesta como mínimo de salón, comedor, cocina, dormitorio y baño.
- c) Estudio: unidad de alojamiento compuesta por un salón-comedor, un dormitorio, una cocina y un baño unificados en una pieza común. La capacidad máxima será de dos personas en camas individuales o doble y dos plazas en camas convertibles. No se admiten literas.
- d) Baño: servicio higiénico que dispone, al menos, de inodoro, lavabo y bañera o plato de ducha. En todo caso, el inodoro deberá estar independizado y cerrado, bien de manera individual bien con el resto de elementos sanitarios.
- e) Clasificación: la inclusión de un establecimiento de apartamentos turísticos en un grupo, una categoría, una modalidad y, en su caso, una o varias especialidades. Las viviendas con fines turísticos se clasifican en grupos.
- f) Grupo: cada una de las divisiones en las que se clasifican los establecimientos de apartamentos turísticos y las viviendas con fines turísticos.
- g) Categoría: el nivel del establecimiento de apartamentos turísticos dentro del grupo al que pertenezcan.
- h) Modalidad: la clasificación de un establecimiento de apartamentos turísticos, en función de su



localización, en alguno de los destinos turísticos genéricos siguientes: playa, ciudad, rural y carretera.

i) Especialidad: la clasificación voluntaria de un establecimiento de apartamentos turísticos en función de sus peculiaridades arquitectónicas, de las características de los servicios prestados o de la demanda principal a la que esté orientado.

j) Persona usuaria: Persona física que, como destinataria final, recibe el servicio turístico de alojamiento.

### Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

El ámbito de aplicación del presente decreto está constituido por los establecimientos de apartamentos turísticos y las viviendas con fines turísticos sitos en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### Artículo 4. *Régimen jurídico.*

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos y las viviendas con fines turísticos se someterán a las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, a lo establecido en el presente decreto y a la normativa sectorial que, en su caso, les sea de aplicación, con especial mención a las normas aplicables en materia de propiedad horizontal.

Será de aplicación la normativa vigente sobre libros-registro y partes de entrada de personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos, a cuyo efecto será exigible el documento de identificación.

En particular, los servicios complementarios que se presten al público en general se someterán, además, a la normativa vigente que resulte de aplicación.

El control de las autorizaciones, licencias o habilitaciones así como la vigilancia en la exigencia de los requisitos exigidos por normativa sectorial no turística será llevada a cabo por las Administraciones u organismos competentes por razón de la materia.

2. Los derechos y obligaciones de las personas usuarias de los establecimientos de apartamentos turísticos, de las viviendas con fines turísticos y de las empresas explotadoras serán los contemplados en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

### Artículo 5. *Uso turístico.*

Las unidades de alojamiento integrantes de los establecimientos de apartamentos turísticos y las viviendas con fines turísticos están afectas a la prestación del servicio de alojamiento turístico, constituyendo tal afectación un presupuesto para el ejercicio de la actividad, quedando prohibido durante el ejercicio de la misma destinar aquéllas a un uso distinto, como el residencial, bajo cualquier título y, expresamente, a la actividad de arrendamiento de vivienda.

En las viviendas con fines turísticos del grupo por habitaciones, la afectación al servicio de alojamiento turístico se limitará a las habitaciones declaradas al Registro de Turismo de Andalucía.

### Artículo 6. *Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.*

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento turístico, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente





en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como establecimiento de apartamentos turísticos o como vivienda con fines turísticos.

2. Comunicado por la Administración turística el código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, habrá de indicarse en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio.

3. Cualquier alteración o modificación en los datos declarados tendrán que ser comunicadas a la Consejería competente en materia de turismo.

4. La Administración turística comunicara las altas y bajas en el Registro de Turismo de Andalucía a los diferentes ayuntamientos de los municipios donde se ubiquen los alojamientos turísticos, y en el caso de las viviendas con fines turísticos, además, a la Consejería competente en materia de vivienda.

#### *Artículo 7. Contrato de alojamiento turístico.*

1. El contrato de alojamiento turístico es aquel acuerdo mutuo entre la persona o entidad explotadora del establecimiento de apartamentos turísticos o de la vivienda con fines turísticos y la persona usuaria del alojamiento que, celebrado presencialmente o a distancia, recoge, entre otros aspectos, las condiciones en las que se prestará el servicio de alojamiento así como, en su caso, los servicios complementarios. Este contrato estará sometido a las disposiciones vigentes en materia de obligaciones y contratos y, en su caso, a aquellas que regulan el comercio electrónico. La confirmación por parte de la persona o entidad explotadora del alojamiento de la reserva efectuada por la persona usuaria tendrá consideración de contrato de alojamiento turístico. En todo caso deberá existir constancia física o electrónica del contrato.

2. La persona usuaria debe ser informada, previamente, de sus derechos y obligaciones, de conformidad con lo que disponen los artículos 21 y 22 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, por el mismo medio utilizado al efectuar la reserva, u otro que elija la persona usuaria.

#### *Artículo 8. Precios y reservas.*

1. Los precios de los servicios turísticos serán libres. Se regirán según lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y se adecuarán a lo establecido en la normativa vigente en materia de defensa de las personas consumidoras y usuarias.

2. Los precios serán globales e incluirán todos los servicios obligatorios o mínimos de que dispone el alojamiento, debiendo ser desglosados por conceptos, en su caso. Estarán incluidos en el precio de la unidad de alojamiento de los establecimientos de apartamentos turísticos y de las viviendas con fines turísticos el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, climatización en su caso, limpieza, uso de ropa de cama y baño así como el equipamiento básico del baño.

3. Las personas usuarias deberán pagar los servicios contratados en el momento de la presentación de la factura o justificante de pago, en su caso, o en el plazo pactado, sin que el hecho de presentar una reclamación implique la exención de pago.

4. El pago del precio se efectuará mediante tarjeta bancaria, en efectivo cuando la normativa financiera así lo permita o por cualquier otro medio válido de pago cuya utilización haya sido admitida por la persona o entidad explotadora. Los medios de pago aceptados deberán hacerse constar en toda publicidad y en el



caso de los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificio/complejo deberán también ser expuestos al público en lugar visible de la entrada del establecimiento.

5. En caso de exigir el pago de los servicios con anterioridad a la prestación de los mismos, deberá hacerse constar expresamente en la publicidad del alojamiento. Igualmente deberá constar en dicha publicidad, en el caso de exigir los datos de tarjeta, si la misma se utiliza en concepto de garantía de cumplimiento del contrato o en concepto de pago anticipado.

6. Las personas o entidades explotadoras de los alojamientos turísticos podrán exigir a las personas usuarias que efectúen una reserva, mediante un adelanto del precio en concepto de señal, que se entiende a cuenta del importe resultante de los servicios prestados.

7. En todo caso la reserva deberá incluir fecha de la estancia, la política de cancelaciones y en el caso de establecimientos de apartamentos turísticos, además, la cantidad, el tipo de unidad de alojamiento con su régimen alimenticio y los servicios complementarios adicionalmente contratados. Deberá constar el precio total y desglosado para cada uno de estos conceptos, salvo que se oferte como un paquete a precio global convenido, para el uso de otros servicios o instalaciones no vinculados con el servicio de alojamiento turístico.

8. Cuando las personas usuarias hayan obtenido confirmación de reserva de unidades de alojamiento concretas, con la especificación del número o ubicación, la persona o empresa explotadora del establecimiento de apartamentos turísticos deberá ponerlas a su disposición en la fecha convenida. Si la reserva fuese para unidades de alojamiento indeterminadas, deberán ponerse a disposición de las personas usuarias aquellas que reúnan las características pactadas.

9. Cuando el establecimiento o la vivienda haya confirmado la reserva sin la exigencia de ningún anticipo en concepto de señal, estará obligado a mantenerla hasta la hora concertada con la persona usuaria, y en caso de no haberlo hecho, hasta las 20 horas del día señalado. Si la persona usuaria hubiera abonado el anticipo en concepto de señal, el alojamiento quedará obligado a mantener la reserva efectuada sin ningún límite horario por el número de días que cubra el importe de la señal, salvo pacto en contrario.

#### Artículo 9. *Cancelaciones.*

La persona o entidad explotadora estará obligada a informar a la persona usuaria, antes de la realización del contrato, de las condiciones de cancelación de la reserva.

## CAPÍTULO II

### **Establecimientos de apartamentos turísticos**

#### Artículo 10. *Definición.*

1. Se denominará establecimiento de apartamentos turísticos, de conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, al establecimiento que esté compuesto de tres o más unidades de alojamiento, destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico, que cuente con mobiliario



e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que sean objeto de explotación en común por una misma persona titular.

2. A los establecimientos de apartamentos turísticos constituidos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, les será de aplicación lo previsto en el artículo 42 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

3. Las unidades de alojamiento que integran el establecimiento podrán ser, según su tipología constructiva y configuración, apartamentos, villas, chalés, bungalows o inmuebles análogos.

4. El emplazamiento y la construcción de los establecimientos de apartamentos turísticos respetarán el paisaje y se integrarán armónicamente en el mismo, teniendo en cuenta lo dispuesto en la legislación urbanística y de ordenación del suelo.

#### Artículo 11. *Acceso a los establecimientos.*

1. Además de lo dispuesto en el artículo 4.1, párrafo tercero, respecto a los servicios complementarios de uso público, los establecimientos de apartamentos turísticos serán considerados, a todos los efectos, como establecimientos de uso público, siendo libre el acceso a los mismos, sin más restricciones que las derivadas de las leyes y los reglamentos.

2. La admisión o permanencia en los establecimientos de apartamentos turísticos sólo podrá denegarse:

- a) Por la falta de capacidad de alojamiento o de sus instalaciones.
- b) Por incumplir los requisitos de admisión establecidos en su reglamento de régimen interior.
- c) Por adoptar conductas que puedan producir peligro o molestias a otras personas, sean usuarias o no, o que dificulten el normal desarrollo de la actividad.

3. En ningún caso el acceso a los establecimientos de apartamentos turísticos podrá ser restringido por razones de discapacidad, raza, lugar de procedencia, sexo, edad, religión, opinión o cualquier otra circunstancia personal o social. Sin perjuicio de lo anterior, los establecimientos de apartamentos turísticos podrán prestar y publicitar sus servicios enfocados a un público preferente.

No obstante, será aplicable la normativa sobre admisión de personas en establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas a los servicios complementarios que entren en su ámbito de aplicación.

#### Artículo 12. *Unidad de explotación.*

1. La persona o entidad explotadora habrá de asumir continuamente la explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento del establecimiento de que se trate conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

La persona o entidad explotadora deberá acreditar mediante el correspondiente título jurídico la disposición para uso turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento, o de parte del edificio o establecimiento en los casos en los que se permita, especialmente en los casos de copropiedad o similar y de separación entre propiedad y explotación.

En los supuestos de vulneración del principio de unidad de explotación señalados en el artículo 41.5 de la



Ley 13/2011, de 23 de diciembre, no se producirá la modificación o revocación de la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, siempre que el incumplimiento de la unidad de explotación corresponda a un porcentaje igual o inferior a un 10% del total de las unidades de alojamiento y que dicha vulneración no sea imputable a la persona o entidad explotadora, circunstancia que deberá ser probada por la misma mediante ofertas de renovación o contratación de cesión turística de dichas unidades o cualquier otro documento acreditativo.

El incumplimiento de lo señalado podrá dar lugar a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador en materia de turismo.

2. La afectación de la unidad de alojamiento a un uso no permitido por la legislación aplicable podrá suponer, con independencia de lo establecido en el apartado anterior, la aplicación de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

*Artículo 13. Compatibilidad en el mismo inmueble de distintos grupos o tipos de establecimientos de alojamiento turístico.*

1. Será compatible la existencia en un mismo inmueble de establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificio/complejo con establecimientos hoteleros pertenecientes al grupo hoteles u hoteles-apartamentos, siempre que se clasifiquen en una categoría similar.

A estos efectos, se entenderán de similar categoría los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas con los establecimientos de apartamentos turísticos de categoría lujo, los hoteles y hoteles-apartamentos de tres estrellas con los establecimientos de apartamentos turísticos de categoría superior y los hoteles y hoteles-apartamentos de dos y una estrellas con los establecimientos de apartamentos turísticos de categoría estándar.

2. En ningún caso se permitirá la compatibilidad de los establecimientos de apartamentos turísticos con los establecimientos del grupo hoteles o del grupo hoteles-apartamentos que ostenten el calificativo de Gran Lujo.

3. El establecimiento se inscribirá en el Registro de Turismo de Andalucía por el tipo o grupo alojativo predominante, entendiéndose por tal el que disponga de mayor número de unidades de alojamiento. En estos supuestos, el establecimiento deberá cumplir con los requisitos exigibles al tipo o grupo alojativo predominante y, en lo relativo a las unidades de alojamiento, los requisitos exigibles a cada tipo o grupo alojativo.

*Artículo 14. Clasificación.*

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en grupos, categorías, modalidades y, en su caso, especialidades.

2. La clasificación en grupo, categoría y modalidad será obligatoria. Las especialidades suponen una clasificación voluntaria y complementaria.

3. La clasificación de los establecimientos de apartamentos turísticos se mantendrá en vigor en tanto subsistan las circunstancias que la originaron. En caso contrario, la Consejería competente en materia de



turismo procederá a su revisión, de oficio o a instancia de parte, garantizándose en todo caso la audiencia a la persona o entidad explotadora del establecimiento.

#### Artículo 15. *Grupos.*

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en dos grupos:

- a) Edificio/Complejo.
- b) Conjunto.

2. Pertenecen al grupo edificio/complejo aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de una edificación o de varias, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

El establecimiento de apartamentos turísticos integrado por más de una edificación deberá identificarse como un único establecimiento, formando una unidad funcional autónoma, entendiéndose que cumple tal requisito cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que ocupen un espacio delimitado sobre el que recaiga un derecho de uso exclusivo por parte de la empresa explotadora, incluyendo la zona de acceso a las distintas edificaciones.
- b) Que las edificaciones se encuentren unidas para el tránsito de personas usuarias por el vuelo o por el subsuelo.
- c) Que entre las vías de entrada para las personas usuarias de las edificaciones haya una distancia igual o inferior a diez metros, siempre y cuando no exista entre estas entradas ninguna vía de circulación de vehículos, sin que pueda considerarse como tal el tránsito ocasional autorizado por la Administración pública.

3. Pertenecen al grupo conjunto aquellos 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, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende como grupo de inmuebles no contiguos aquel constituido por tres o más inmuebles situados a una distancia máxima de quinientos metros entre las edificaciones más distantes. Esta distancia se calculará en línea recta entre las puertas de entrada para las personas usuarias de dichos inmuebles. En el supuesto de un conjunto residencial, se calculará a la puerta de entrada de dicho conjunto.

En el caso de que los apartamentos turísticos se ubiquen en diferentes inmuebles, deberá indicarse la localización exacta de cada uno de ellos en toda publicidad o canal de oferta turística.

#### Artículo 16. *Categorías.*

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificio/complejo se clasifican en las categorías de estándar, superior y lujo.

2. Los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjunto se clasifican en las categorías de estándar y superior.



3. La determinación de la categoría de los establecimientos se hará atendiendo a las condiciones de calidad de sus instalaciones y servicios, de conformidad con lo dispuesto en el anexo I.

#### Artículo 17. *Modalidades.*

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos, en función a su ubicación, se clasifican en una de las siguientes modalidades:

a) Playa: se clasifican en esta modalidad aquellos establecimientos ubicados en municipios que cuenten con una zona litoral en su ámbito territorial, siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa. Esta distancia se calculará desde el límite interior de la ribera del mar hasta la entrada de acceso al inmueble o complejo turístico. Se entiende por playa la parte de la ribera del mar según la definición establecida en el artículo 3.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

b) Rural: se clasifican en esta modalidad aquellos establecimientos que estén ubicados en el medio rural, tal como se define en el artículo 3 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

c) Ciudad: se clasifican en la modalidad de ciudad aquellos establecimientos situados en cualquier núcleo de población, en suelo clasificado como urbano.

d) Carretera: se clasifican en la modalidad de carretera aquellos establecimientos ubicados en zonas o áreas de servicio de las carreteras.

2. Cuando el establecimiento cumpla con los requisitos de más de una modalidad, la persona titular de la explotación podrá optar por cualquiera de ellas.

#### Artículo 18. *Especialidades.*

Los establecimientos de apartamentos turísticos podrán clasificarse en una o varias especialidades en función a la oferta de servicios destinadas a la satisfacción de las necesidades específicas del colectivo al cual se enfocan, en función de sus peculiaridades arquitectónicas, de la orientación a un determinado producto o del segmento de población preferente al que va dirigido el establecimiento, tales como enológico, gastronómico, salud-wellness, boutique, hacienda, MICE, adulto, familiar, senior, single o LGTBI.

En ningún caso el establecimiento podrá incurrir en discriminación ni prohibición hacia los colectivos no preferentes.

Las especialidades, así como los servicios específicos disponibles, deberán ser publicitados en cualquier canal de oferta del establecimiento y, en caso de existir, en la página web propia del establecimiento.

#### Artículo 19. *Placas identificativas.*

1. En todos los establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificio/complejo será obligatoria la exhibición, en la parte exterior de la entrada principal, en lugar destacado y visible, de la placa identificativa normalizada, conforme al modelo previsto en el anexo II, en la que figure el grupo, la categoría, la modalidad y, en su caso, la especialidad.

2. En los establecimientos pertenecientes al grupo conjunto la placa identificativa normalizada conforme al modelo previsto en el anexo II se colocará en la parte exterior de la entrada de la edificación o edificaciones



en que se encuentren las unidades de alojamiento, figurando la relación numerada de las mismas. Asimismo, se podrá colocar otra placa en la entrada propia de cada una de las unidades de alojamiento.

En los casos en los que la placa no pueda colocarse en la parte exterior del edificio por existir impedimento por parte de la comunidad de propietarios o por resultar contrario a la normativa urbanística, paisajística o similar, la placa se exhibirá en el exterior de la puerta de acceso de cada unidad de alojamiento.

#### Artículo 20. *Reglamento de régimen interior.*

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos deberán disponer de un reglamento de régimen interior en el que se fijarán normas de obligado cumplimiento para las personas usuarias durante su estancia, sin que pueda contravenir lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, ni en el presente decreto.

2. El reglamento de régimen interior estará siempre a disposición de las personas usuarias y será expuesto, al menos, en castellano e inglés, en lugar visible y de fácil acceso del establecimiento. Se deberá publicar este reglamento en la página web propia del establecimiento, en caso de existir esta.

3. Las personas o entidades explotadoras de los establecimientos de apartamentos turísticos podrán recabar el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para desalojar de los mismos a quienes incumplan el reglamento de régimen interior, incumplan las reglas usuales de convivencia social o pretendan acceder o permanecer en ellos con una finalidad diferente al normal uso del servicio, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.4 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

4. El reglamento de régimen interior especificará, como mínimo:

- a) Las condiciones de admisión.
- b) Las normas de convivencia y funcionamiento.
- c) Información sobre la organización administrativa y persona responsable a la que, en su caso, habrán de dirigirse en aquellas cuestiones relativas al funcionamiento del establecimiento.
- d) Relación de servicios complementarios que se presten por empresas distintas a la entidad explotadora e identificación de las empresas responsables de su prestación.
- e) Información a las personas usuarias sobre las instalaciones o servicios que supongan algún riesgo y de las medidas de seguridad adoptadas al respecto.
- f) Admisión de animales y condiciones para dicha admisión.
- g) En general, todas las circunstancias que permitan y favorezcan el normal desenvolvimiento del disfrute de las instalaciones, equipamientos y servicios.

#### Artículo 21. *Documento de admisión.*

1. Será requisito previo para hacer uso de las unidades de alojamiento cumplimentar adecuadamente el documento de admisión a que se refiere el apartado siguiente, para lo cual, las personas usuarias deberán presentar documento con carácter oficial que la identifique.

2. A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado el documento de admisión en el que conste, al menos, el nombre, clasificación y código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía del establecimiento, la identificación de la unidad de alojamiento, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida, régimen alimenticio y, cuando el contrato se haya suscrito entre la persona usuaria y la empresa explotadora, el precio total de la estancia contratada, entregándose



en este supuesto el documento original a modo de contrato.

3. La copia de este documento, una vez cumplimentado y firmado por la persona usuaria, 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.

4. Asimismo, en el momento de su admisión, deberá ser informado debidamente sobre el régimen de sus derechos y obligaciones como persona usuaria y de la existencia de reglamento de régimen interior.

#### *Artículo 22. Período de ocupación de las unidades de alojamiento.*

1. La persona usuaria del establecimiento de apartamentos turísticos tendrá derecho a la ocupación de la unidad de alojamiento desde las 14 horas del primer día del período contratado hasta las 12 horas del día señalado como fecha de salida, pudiendo acordarse individualmente un régimen diferente, en cuyo caso deberá quedar reflejado en el documento de admisión aunque se alcanzara dicho acuerdo durante la estancia.

No obstante, en fechas de máxima ocupación del establecimiento, la persona o entidad explotadora podrá retrasar la puesta a disposición de la persona usuaria de la unidad de alojamiento por un período de tiempo no superior a tres horas. En todo caso, la persona usuaria tendrá derecho al acceso a las instalaciones comunes del mismo desde las 14 horas del día de llegada.

2. Salvo pacto en contrario, la prolongación en la ocupación de la unidad de alojamiento por tiempo superior a lo contratado ocasionará el deber de abonar una jornada más.

3. La persona usuaria podrá permanecer alojada más jornadas que las especificadas en el documento de admisión, siempre que exista acuerdo entre las partes. En este caso, se entenderá una prórroga de la primera contratación y se deberá hacer constar en el mismo documento de admisión.

#### *Artículo 23. Factura.*

1. La factura deberá expresar, ya sea nominalmente o en clave, el siguiente contenido, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes a efectos fiscales:

- a) Identificación de la empresa explotadora del establecimiento.
- b) Identificación del establecimiento y su código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, así como los elementos propios de su clasificación administrativa.
- c) Identificación de la persona usuaria.
- d) Unidad de alojamiento utilizada.
- e) Número de personas alojadas.
- f) Fecha de entrada y de salida.
- g) Fecha y precio de los servicios contratados, con desglose del precio de alojamiento con su régimen alimenticio y de otros servicios complementarios concertados, salvo que se oferte como un paquete a precio global convenido, para el uso de otros servicios o instalaciones no vinculados con el servicio de alojamiento turístico.

2. Cuando se empleen claves, deberá figurar en la factura el significado de las mismas. Los comprobantes que acrediten la utilización de los servicios estarán a disposición de las personas usuarias que los soliciten.





3. Las facturas llevarán numeración correlativa, tanto en el original como en el duplicado de las mismas, debiéndose conservar los duplicados a disposición de la inspección turística durante un año desde la fecha de su expedición, en soporte papel o informático.

#### Artículo 24. *Sobrecontratación.*

1. De conformidad con el artículo 25.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, la persona o entidad explotadora de los establecimientos de apartamentos turísticos no podrá contratar plazas que no pueda atender en las condiciones pactadas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la empresa explotadora del establecimiento de apartamentos turísticos que haya incurrido en sobrecontratación estará obligada a proporcionar alojamiento a las personas usuarias afectadas en otro establecimiento del mismo municipio, o núcleo de población definida, a una distancia no superior a dos kilómetros, de igual grupo, modalidad y, en su caso, especialidad, y de igual o superior categoría y en similares condiciones a las pactadas. La distancia de dos kilómetros podrá ser incrementada por falta de disponibilidad de plazas siempre que exista aceptación de la persona usuaria.

3. Los gastos de desplazamiento hasta el establecimiento definitivo de alojamiento, la diferencia de precio respecto del nuevo, si la hubiere, y cualesquiera otros que se originen hasta el comienzo del alojamiento, serán sufragados por el establecimiento en que se hubiera producido el exceso de reserva, sin perjuicio de que éste, en su caso, pueda repercutir tales gastos a la empresa causante de la misma. En el supuesto de que el importe del nuevo alojamiento sea inferior, el establecimiento en el que se hubiera producido el exceso de reserva devolverá la diferencia a la persona usuaria.

### CAPÍTULO III

#### **Viviendas con fines turísticos**

#### Artículo 25. *Definición.*

1. Las viviendas con fines turísticos, como servicio de alojamiento turístico previsto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, serán aquellas donde se vaya a ofrecer, mediante precio y equipadas en condiciones de uso inmediato, el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos.

El servicio turístico podrá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable.

2. No se considerarán viviendas con fines turísticos las que sean contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria.

3. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro medio de comercialización o promoción.

4. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viajes, las empresas facilitadoras de servicios



de viaje vinculados, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

#### *Artículo 26. Condiciones de la explotación.*

Solo se podrá poner en explotación turística a través de este tipo alojativo dos viviendas por persona propietaria y solo se podrá ser titular de la explotación de dos viviendas sea cual sea el título jurídico que le habilite para ello, salvo lo dispuesto en el artículo 28.

En ningún caso una misma persona propietaria, indistintamente del porcentaje de dominio, podrá poner en explotación turística, sea por si misma o a través de una empresa gestora, más de dos viviendas con fines turísticos.

2. Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que la licencia de ocupación admita claramente la existencia, con una misma referencia catastral, de dos o más viviendas. En caso de no disponer de licencia de ocupación, dicha circunstancia deberá ser especificada por el ayuntamiento competente.

3. No podrán dedicarse a fines turísticos:

- a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública (VPO).
- b) Las viviendas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación (AFO).
- c) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos estatutos o normas que regulen la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, o en los que exista acuerdo de la comunidad de propietarios donde conste expresamente la prohibición de uso turístico en el inmueble, de fecha anterior al de la presentación de la declaración responsable señalada en el artículo 5, adoptado en los términos previstos en el artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

4. Los ayuntamientos podrán establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas con fines turísticos, por edificio o sector.

#### *Artículo 27. Responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias.*

La persona física o jurídica que conste en la declaración responsable como titular de la explotación de la vivienda con fines turísticos será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. La persona titular de la explotación deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad.

#### *Artículo 28. Empresas gestoras*

1. Serán empresas gestoras de viviendas con fines turísticos las personas físicas o jurídicas radicadas en territorio nacional, cuya actividad profesional consista en explotar más de dos viviendas con fines turísticos, debiendo acordarse en contrato formalizado entre la empresa y la persona que disponga del uso y disfrute de la vivienda. Estas empresas deberán presentar declaración responsable de ejercicio de actividad, que será objeto de inscripción de oficio por la Administración en el Registro de Turismo de Andalucía.

Estas empresas gestoras podrán explotar más de dos viviendas con fines turísticos ubicadas en distintos edificaciones, independientemente de su ubicación y siempre que no existan más de dos viviendas que



pertenezcan a la misma persona propietaria.

La explotación de más de dos viviendas con fines turísticos por una empresa gestora que no haya presentado declaración responsable de ejercicio de actividad dará lugar a la incoación del correspondiente procedimiento de cancelación de estas viviendas en el Registro de Turismo de Andalucía.

2. A las empresas gestoras les será de aplicación lo previsto en este capítulo y en las disposiciones generales establecidas en el capítulo I.

3. Las empresas gestoras, como titulares de la explotación de las viviendas con fines turísticos, serán responsables de todas y cada una de las viviendas que exploten, debiendo hacer constar en toda publicidad, su código de inscripción y el de todas las viviendas que explote.

4. Se presumirá que son empresas gestoras aquellas que realizan actividades tales como ofrecer la gestión integral de la vivienda, encargarse de su comercialización por sí misma o a través de plataformas de búsqueda, gestionar y proporcionar información sobre las reservas, realizar la recepción de huéspedes, ofrecerles una atención personalizada durante la estancia, emitir facturas o gestionar la revisión integral a la salida de los clientes y el mantenimiento de la vivienda.

#### Artículo 29. *Clasificación.*

1. Las viviendas con fines turísticos se clasifican en dos grupos:

- a) Completa.
- b) Por habitaciones.

2. Pertenecen al grupo completa las viviendas que se ceden en su totalidad.

3. Pertenecen al grupo por habitaciones las viviendas que no se ceden en su totalidad, debiendo la persona propietaria o quien goce del derecho al uso y disfrute de la vivienda residir en ella. En estos casos, la explotación solo podrá ser ejercida por una persona física y se podrá utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento.

4. La capacidad máxima de las viviendas con fines turísticos vendrá limitada por lo previsto en el artículo 33. En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince plazas y cuando el uso sea por habitaciones, no podrá superar las seis plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro plazas por habitación, de las cuales dos deberán ser en camas que no sean literas. Se permitirán dos plazas convertibles en el salón en las viviendas en el grupo completa.

#### Artículo 30. *Placas identificativas.*

En las viviendas con fines turísticos pertenecientes al grupo completa será obligatoria la exhibición, en la parte exterior de la entrada propia de cada una de ellas, de una placa identificativa conforme al modelo previsto en el anexo III.



#### Artículo 31. *Acceso a la vivienda.*

1. En ningún caso el acceso a la vivienda podrá ser restringido por razones de discapacidad, raza, lugar de procedencia, sexo, edad, religión, opinión o cualquier otra circunstancia personal o social. Sin perjuicio de lo anterior, podrán prestar y publicitar sus servicios enfocados a un público preferente.
2. Cuando las personas usuarias incumplan alguna de las obligaciones que establece la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, especialmente las relativas a las reglas de convivencia, las personas o entidades explotadoras podrán denegar la permanencia de las personas usuarias y requerir el abandono de la vivienda, en el plazo de veinticuatro horas.
3. En el momento de entrega de la vivienda con fines turísticos a la persona usuaria se le informará sobre el funcionamiento de los aparatos electrodomésticos y otros instrumentos que lo requieran. Del mismo modo se informará a la persona usuaria sobre las normas de uso de los elementos e instalaciones comunes del bloque o urbanización y se le darán las llaves, tarjetas y pases que permitan el acceso y disfrute de dichas dependencias.

#### Artículo 32. *Periodo de ocupación.*

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 con respecto al momento de la entrega y terminación del periodo, se presumirá que el derecho de ocupación de la vivienda comienza a las 14 horas del primer día del periodo contratado y finaliza 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 las personas usuarias, deberán concertar previamente la entrega de llaves.

#### Artículo 33. *Requisitos y servicios comunes.*

Las viviendas con fines turísticos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Disponer de licencia de ocupación, o de declaración responsable en los supuestos en los que, de conformidad con la normativa urbanística o reguladora del régimen del suelo, no se requiera licencia de ocupación, debidamente presentada en registro y dirigida al ayuntamiento, o de certificado municipal que acredite que la edificación reúne las condiciones técnicas y urbanísticas para su destino a vivienda, y cumplir en todo momento con las condiciones exigibles a las viviendas.
- b) Tendrá una dimensión mínima construida de 15 m<sup>2</sup> por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal de vivienda que conste en la Sede Electrónica del Catastro.
- c) Dispondrá de dos baños si el número de plazas es superior a cuatro y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho. El baño estará dotado, además de los elementos sanitarios previstos en el artículo 2, de jabón de mano, gel, champú, una toalla de mano por persona, una toalla de baño por persona, suelos antideslizantes en duchas y bañeras, alfombra de baño lavable, luz apropiada para el baño, espejo, colgadores de toallas, rollo de papel higiénico adicional, escobilla para el inodoro, enchufe de corriente junto al espejo, estantería, secador y cubo higiénico.
- d) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté



catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.

e) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan, contar con televisor, tomas de corriente en todas las estancias y con los suministros básicos que permitan su habitabilidad.

La cocina deberá estar provista de varios fuegos, horno o microondas y frigorífico; de utensilios adecuados a la capacidad de alojamiento (vajilla, cubertería, cristalería, sacacorchos, abridor, tijeras, abrelatas, escurridor etc.); de pequeños electrodomésticos (batidora, tostadora, exprimidor, cafetera, etc.); de mobiliario de almacenaje; y de utensilios y productos de limpieza.

f) Ropa de cama, lencería, mantas o nórdicos y almohadas bien conservados en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición.

Las camas deben tener al menos 90 \* 190 cm si es individual y de 135 \* 190 cm si es doble y deberá disponer de un armario o espacio destinado a la ropa para cada cuatro plazas, con un número de perchas adecuado, que se puede ubicar en cualquiera de los dormitorios y de punto de luz próximo a la cama.

g) Refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de junio, julio y agosto. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de diciembre, enero y febrero, deberán contar con calefacción por elementos fijos. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito, siendo exigible en tal caso disponer de elementos móviles de climatización con la misma funcionalidad en habitaciones y salones.

Las máquinas de aire acondicionado frío/calor (Split o Fan Coil) se considerarán elementos fijos de climatización.

h) Botiquín de primeros auxilios.

i) 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.

j) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.

k) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.

l) Facilitar a las personas usuarias un número de atención telefónica a la persona usuaria durante las 24 horas del día para atender y resolver de forma inmediata cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.

m) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.

n) Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones,



dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras así como las zonas de uso restringidos.

ñ) Entregar justificante de pago de los servicios y de los anticipos efectuados, en su caso, con el siguiente contenido:

- a) Identificación de la persona titular de la explotación de la vivienda.
- b) Identificación de la vivienda y su código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, así como los elementos propios de su clasificación administrativa.
- c) Identificación de la persona usuaria.
- d) Número de personas alojadas.
- e) Fecha de entrada y de salida.
- f) Precio del servicio contratado.

Las empresas gestoras deberán formalizar el documento de factura que acredite el servicio prestado con el contenido señalado en el artículo 23.

#### CAPÍTULO IV

### **Inspección y régimen sancionador**

#### Artículo 34. *Inspección.*

1. Los servicios de inspección de la Consejería competente en materia de turismo ejercerán las funciones de comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en la presente norma, de acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otros organismos o Administraciones.

2. A tal efecto, las personas titulares de la explotación de los alojamientos turísticos, sus representantes o, en su defecto, las personas debidamente autorizadas, facilitarán al personal inspector el acceso a sus dependencias e instalaciones y la disposición de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos, pudiendo exigir el personal inspector copia de los mismos.

#### Artículo 35. Régimen sancionador.

Quienes cometan infracciones por incumplimiento de lo señalado en el presente decreto incurrirán en responsabilidad administrativa en el supuesto de que las mismas se encuentren tipificadas como tales infracciones en el título VIII capítulo I de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. Su régimen sancionador será el previsto en el mencionado título VIII.

#### Artículo 36. *Actividad clandestina.*

Se considerará actividad clandestina la prestación del servicio de alojamiento en establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas con fines turísticos definido en el artículo 10 y en el artículo 25 de este decreto, cuando la persona o entidad explotadora haya iniciado la actividad turística sin presentar



declaración responsable en los términos del artículo 5, estando tipificada dicha prestación como infracción grave por el artículo 71.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

Disposición adicional primera. *Exenciones de los establecimientos de apartamentos turísticos.*

Aquellos establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía con anterioridad a 12 de mayo de 2010, que se acogieron a las exenciones previstas en la disposición adicional segunda, apartado 2, párrafos d), e), f) y g) del Decreto 194/2010, de 20 de abril (superficie de las unidades de alojamiento, de los baños, del salón comedor y de la cocina), podrán mantenerse en las mismas condiciones, salvo que se realicen modificaciones estructurales que permitan la adaptación a lo establecido en el Capítulo II. En caso de instar una reclasificación deberán cumplir los requisitos previstos en este decreto para la clasificación pretendida.

Disposición adicional segunda. *Distintivos establecimientos hoteleros.*

En todos los establecimientos hoteleros regulados en el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), será obligatoria la exhibición, en la parte exterior de la entrada principal, en lugar destacado y visible, de la placa en la que figure el grupo, la categoría, la modalidad y, en su caso, especialidad conforme a lo establecido en el anexo IV.

Disposición transitoria primera. *Clasificación por categorías de los establecimientos de apartamentos turísticos ya inscritos.*

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos ya inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía serán clasificados de oficio, en función de la clasificación que ostenten, de acuerdo con la siguiente equivalencia:

- a) Categoría cuatro llaves le corresponde la categoría lujo.
- b) Categoría tres llaves le corresponde la categoría superior.
- c) Categorías dos y una llaves les corresponde la categoría estándar.

2. No obstante, los establecimientos de apartamentos turísticos que a la entrada en vigor del presente decreto estuviesen inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía como grupo conjunto con categorías de cuatro y tres llaves conforme a lo establecido en la disposición adicional tercera del Decreto 194/2010, de 20 de abril, serán clasificados de oficio en la categoría superior siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos en el presente decreto para esta categoría de apartamentos turísticos.

Disposición transitoria segunda. *Clasificación de los establecimientos de apartamentos turísticos ya inscritos con menos de tres apartamentos.*

Los establecimientos de apartamentos turísticos que a la entrada en vigor del presente decreto estuviesen inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía con uno o dos apartamentos turísticos serán clasificados de oficio como viviendas con fines turísticos, no siendo de aplicación la limitación establecida en el artículo 26.1, siempre que no haya un cambio de titularidad o del grupo de vivienda previsto en el artículo 29.

En estos supuestos no será exigible el requisito establecido en el artículo 33.a).



Disposición transitoria tercera. *Adaptación de los establecimientos de apartamentos turísticos.*

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos ya inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía dispondrán de un período de un año, desde la entrada en vigor del presente decreto, para adaptarse a lo dispuesto en el capítulo II del mismo, a los efectos de mantener la correspondencia de clasificación expuesta en la disposición transitoria primera.

2. Transcurrido el plazo fijado sin que la adaptación se haya llevado a efecto, podrá procederse a la reclasificación o, en su caso, cancelación de oficio de su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, previa audiencia de la persona interesada.

3. Los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjunto que a la entrada en vigor del presente decreto estuviesen inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía con unidades de alojamiento en inmuebles situados entre sí a más de quinientos metros, dispondrán de un plazo de un año para adaptarse a lo dispuesto en el capítulo II en este decreto. Los establecimientos que se encuentren en esa situación deberán fragmentarse en tantos establecimientos como permita el número de unidades de alojamiento situados en inmuebles ubicados a menos de quinientos metros. En caso de que existan unidades de alojamiento que no puedan constituirse como un nuevo establecimiento, se inscribirán como viviendas con fines turísticos, no siendo de aplicación la limitación establecida en el artículo 26.1, siempre que no haya un cambio de titularidad o del grupo de vivienda previsto en el artículo 29.

Para el supuesto de inscripción como vivienda con fines turísticos no será exigible el requisito establecido en el artículo 33.a).

Disposición transitoria cuarta. *Exhibición de los distintivos.*

1. Las personas titulares de los establecimientos de apartamentos turísticos que figuren inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía dispondrán de un plazo de seis meses, contados desde la fecha de entrada en vigor del presente decreto, para exhibir las placas con los distintivos incorporados en el anexo II, correspondientes al grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad.

2. Las viviendas con fines turísticos del grupo completa que figuren inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía dispondrán de un plazo de seis meses, contados desde la fecha de entrada en vigor del presente decreto, para exhibir la placa con el distintivo incorporado en el anexo III.

3. Las personas titulares de los establecimientos hoteleros que figuren inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía dispondrán de un plazo de seis meses, contados desde la fecha de entrada en vigor del presente decreto, para exhibir las placas con los distintivos incorporados en el anexo IV, correspondientes al grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad.

Disposición transitoria quinta. *Régimen transitorio de los procedimientos de clasificación e inscripción de establecimientos de apartamentos turísticos en tramitación.*

1. A los procedimientos de clasificación e inscripción de los establecimientos apartamentos turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía que se hubieran iniciado con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este decreto, se les dejará sin efectos la declaración responsable presentada instando una nueva presentación con proyecto adaptado a lo dispuesto en este decreto.





Disposición transitoria sexta. *Régimen transitorio de las viviendas con fines turísticos inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.*

1. La limitación establecida en el artículo 26.1 no será de aplicación a las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor del presente decreto, siempre que no haya un cambio de titularidad o del grupo de vivienda previsto en el artículo 29.

2. Las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía que no cumplan con los requisitos establecidos en el segundo párrafo del apartado e), segundo párrafo del apartado f) y apartado g) del artículo 33, dispondrán de un plazo de un año para cumplir con los mismos.

Disposición transitoria séptima. *Cambios de titularidad en la explotación de viviendas con fines turísticos inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.*

Las empresas gestoras que vayan a explotar viviendas ya inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía bajo otra titularidad, deberán comunicar el cambio de titularidad al mencionado Registro.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogados el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, 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, la Orden de 27 de septiembre de 2011 por la que se aprueban los distintivos de los apartamentos turísticos, la Orden de 25 de abril de 2005, por la que se aprueban las características y dimensiones de los distintivos de los establecimientos hoteleros y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este decreto.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.*

El Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el último párrafo del apartado 2 del artículo 3 que queda redactado como sigue:

“Asimismo, constarán en el Registro aquellos actos o empresas cuya norma de aplicación así lo establezca tales como las Declaraciones de interés turístico.”

Dos. Se modifica el apartado 2.d) del artículo 5 que queda redactado como sigue:

“d) Las inscripciones, modificaciones y cancelaciones de las agencias de viajes y de las empresas gestoras de viviendas con fines turísticos radicadas fuera de Andalucía, así como la expedición de certificaciones de las mismas.”

Tres. Se modifica el apartado 3.a) del artículo 5 que queda redactado como sigue:

“a) Efectuar las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de las empresas y establecimientos radicados o que presten servicios y actividades turísticas dentro de su respectivo ámbito territorial, así como de las empresas gestoras de viviendas con fines turísticos radicadas en su provincia, competencias que serán



ejercidas por la persona titular de la Delegación.”

Cuatro. Se elimina el punto quinto del apartado 2.b) del artículo 6 y se renumera los dos puntos siguientes.

*Disposición final segunda. Modificación del Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).*

El Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 6 que queda redactado como sigue:

“2. Igualmente, será compatible la existencia en un mismo inmueble de establecimientos de alojamiento pertenecientes al grupo hoteles u hoteles-apartamentos con establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificio/complejo, siempre que se clasifiquen en una categoría similar.

A estos efectos, se entenderán de similar categoría los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas con los establecimientos de apartamentos turísticos de categoría lujo, los hoteles y hoteles-apartamentos de tres estrellas con los establecimientos de apartamentos turísticos de categoría superior y los hoteles y hoteles-apartamentos de dos y una estrellas con los establecimientos de apartamentos turísticos de categoría estándar.”

Dos. Se modifica el requisito 152 del Anexo II en los siguientes términos:

Se añade un asterismo de llamada al final de la frase, debiendo decir "Televisión en color adicional en los salones de las suites y suites junior con mando a distancia\* ".

Tres. Se modifica el cuadro final "Anotaciones (comentarios sobre los criterios marcados con asterismo)" en los siguientes términos:

Se añade una nueva línea entre la llamada del criterio 62 y del criterio 162, con la redacción "(152) No será exigible la televisión adicional cuando las suites junior se integren en un único espacio"

Cuatro. Se modifica el requisito 21 del Anexo III, que queda redactado como sigue:

"Teléfono a petición del cliente con línea interna en las habitaciones y manual de instrucciones (el cliente debe ser informado cuando hace la entrada)."

*Disposición final tercera. Habilitación normativa*

Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo para aprobar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente decreto, así como para actualizar o adecuar los parámetros establecidos en sus anexos.



Disposición final cuarta. *Entrada en vigor*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

ANEXOS