

BORRADOR DE DECRETO ___/2017, DE ___ DE ___, DE 2017, POR EL QUE SE REGULAN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

ÍNDICE

Capítulo I. Disposiciones generales y clasificación.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2. Definiciones.

Artículo 3. Clasificaciones de las viviendas de uso turístico.

Capítulo II. Régimen Jurídico, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad

Artículo 4. Régimen Jurídico.

Artículo 5. Obligaciones de los explotadores.

Artículo 6. Uso de la vivienda de uso turístico.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 24.20 del Estatuto de Autonomía para Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria la competencia exclusiva en materia de turismo. Mediante Real Decreto 3079/1983, de 26 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Cantabria en materia de turismo, se definieron en su Anexo I, apartado B), las funciones y servicios del Estado asumidos por la Comunidad Autónoma, entre ellos la planificación de la actividad turística y la ordenación de la industria turística.

En ejercicio de dichas competencias se aprobó, como marco jurídico general de la actividad turística, la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, que fue objeto de desarrollo reglamentario mediante Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

No obstante, la experiencia adquirida desde la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y el aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, ha revelado la necesidad de dotar de un régimen jurídico propio a la cesión temporal de una vivienda para disfrute vacacional mediante la eliminación de los requisitos técnicos innecesarios o desproporcionados relativos a accesorios de la vivienda y equipamiento mínimo.

Por ello es necesario regular aquellas viviendas, que no reuniendo los requisitos establecidos en el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, ofertan el servicio de alojamiento turístico, a fin de establecer unas mínimas garantías para los usuarios, tener un censo de viviendas de uso turístico en Cantabria para eliminar su clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística, así como eliminar regulaciones innecesarias, estableciendo procedimientos más ágiles mediante la minimización de las cargas administrativas así como de las duplicidades de control a través de diferentes administraciones, en aras a la garantía de la unidad de mercado que constituye un principio económico esencial para el funcionamiento competitivo de la economía española.

Sentadas estas premisas competenciales y normativas, es vocación irrenunciable del Gobierno de Cantabria arbitrar las medidas que permitan dinamizar el sector turístico liberándolo de cargas administrativas injustificadas, razón por la que se pretende reducir los requisitos exigidos en la declaración responsable de apertura o cambio de titularidad de esta modalidad de alojamiento turístico.

En virtud de lo expuesto, a propuesta del Consejero de Innovación, Industria, Turismo y Comercio, ---, de acuerdo/oído el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Gobierno de Cantabria en su reunión del día ___ de ___ de 2017

DISPONE

CAPITULO I

Disposiciones generales y clasificación

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente decreto tiene por objeto la regulación en el ámbito territorial de Cantabria de la actividad de alojamiento turístico en las modalidades de vivienda de uso turístico, de cesión completa o compartida, así como los derechos y obligaciones de los usuarios de las mismas.

2. Se presumirá que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este decreto cuando su comercialización se efectúe a través de cualquier canal de comunicación con connotaciones de oferta turística.

Artículo 2. *Definiciones.*

a) Cesión temporal: toda ocupación de la vivienda por un período de tiempo que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria.

b) Habitualidad: se presumirá la habitualidad cuando se oferte el alojamiento por cualquier canal de oferta turística o se preste el servicio al menos una vez al año.

c) Canales de oferta turística: las empresas de intermediación turística, como agencias de viajes y centrales de reserva, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas

webs de promoción, de alquiler, marketplaces; cualquier canal que permita la posibilidad de reserva de alojamiento o realice publicidad por cualquier medio o soporte de oferta de alojamiento con connotaciones turísticas.

d) Explotador: las personas físicas, jurídicas o entidades, propietarios o intermediarios, que faciliten o medien en el alojamiento turístico a cambio de precio.

Artículo 3. *Clasificación de las viviendas de uso turístico.*

Se clasifican las viviendas de uso turístico en dos modalidades:

1. La vivienda de cesión completa.

Tiene la consideración de vivienda de cesión completa, aquella que habitualmente se cede en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas como mínimas en la legislación de habitabilidad que le sea de aplicación, no permitiéndose la cesión por estancias.

2. La vivienda de cesión compartida.

Tendrán ésta consideración las viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas, sometido al régimen de propiedad horizontal, explotada habitualmente y que se cede por habitaciones amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata utilización, con derecho de uso del baño/baños y que dispone de cédula de habitabilidad. Esta modalidad únicamente podrá ser explotada por el propietario de la vivienda, quien ha de residir en la misma.

CAPITULO II

Régimen Jurídico, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad

Artículo 4. *Régimen jurídico.*

1. El explotador de las viviendas de uso turístico reguladas en este decreto, con antelación al inicio de la actividad, deberá presentar ante la Dirección General de Turismo, la preceptiva declaración responsable de apertura, conforme Anexo I.

En dicha declaración afirmará, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la actividad en los términos propuestos, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento hasta el cese en el ejercicio de dicha actividad. En todo caso, esta declaración responsable se referirá expresamente al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Disponer del correspondiente proyecto, en su caso, o al menos de planos a escala 1:50 de la vivienda con certificado expedido por técnico competente en la materia que acredite el cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención y protección contra incendios.

b) Disponer de título jurídico suficiente para la explotación del inmueble como vivienda de uso turístico.

c) Haber abonado la tasa por apertura de establecimiento turístico.

d) Haber suscrito la póliza de seguro de responsabilidad civil profesional que garantice la prestación de servicio como vivienda de uso turístico.

e) Disponer de cédula de habitabilidad donde se contemple la capacidad legal máxima.

f) En el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico.

La documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa vigente para el desarrollo de la actividad deberá estar a disposición de la Dirección General competente en materia de turismo.

2. La declaración responsable efectuada en los términos establecidos facultará para el ejercicio de la actividad turística desde el mismo día de su presentación. La Dirección competente en materia de turismo procederá de oficio a la inscripción de la vivienda en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria. Esta inscripción tendrá carácter preventivo, a resultas de la labor de control e inspección a posteriori realizada por dicha Dirección General.

3. El cumplimiento de la obligación regulada en este artículo no exime del deber de obtener las autorizaciones administrativas que resulten preceptivas para la apertura y funcionamiento de la vivienda.

Artículo 5. *Obligaciones de los explotadores.*

Constituyen obligaciones de los explotadores, además de las dispuestas en la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de ordenación del turismo de Cantabria, las siguientes:

a) Exhibir en un lugar visible, además de la placa identificativa conforme Anexo II, según el caso, lo siguiente:

- El rótulo informativo de la disponibilidad de las hojas oficiales de reclamaciones.
- El número de teléfono previsto para atender de manera inmediata cualquier circunstancia que afecte a la estancia alojativa.

b) Mantener el cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa turística para la apertura de la vivienda de uso turístico declarada a la Administración hasta que se produzca el cese de su actividad.

c) Tener a disposición de la Dirección General competente en materia de turismo la documentación acreditativa del cumplimiento de todos los requisitos legalmente exigidos para la apertura y funcionamiento de la vivienda.

d) Poner en conocimiento del público interesado las normas de utilización y precios aplicables a los servicios y actividades ofertadas, así como la temporada de funcionamiento del establecimiento, con expresa mención a las fechas de apertura y cierre, y las formas de pago aceptadas.

e) Emitir justificante de pago de los servicios prestados de acuerdo con los precios establecidos o pactados, y entregar a los clientes los documentos acreditativos de dichos servicios, haciendo constar separadamente y con suficiente claridad cada uno de los conceptos.

f) Disponer de hojas oficiales de reclamación del órgano competente en materia de turismo de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Estas hojas deben estar a disposición de las personas usuarias en un lugar adecuado dentro de la vivienda de uso turístico.

g) Conservar las hojas de admisión a disposición del órgano competente en materia turística, durante un periodo mínimo de un año.

h) Mantener actualizada la página Web, si el establecimiento dispusiese de la misma, contestando las peticiones de información que lleguen a través de este instrumento de comunicación.

i) Exhibir el número de inscripción del Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria en toda publicidad que se haga de la actividad turística.

j) Prestar el servicio de alojamiento en relación a la totalidad de plazas de que dispongan, debiendo estar suficientemente amueblada y dotada de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato.

k) Ofrecer la vivienda en perfectas condiciones de limpieza, higiene y preparación en el momento de ser ocupadas por los usuarios, debiendo efectuarse una limpieza general de la vivienda y cambio de lencería siempre que se produzca una nueva estancia. Los desperfectos y averías que se produzcan se repararán a la mayor brevedad posible.

l) Exhibir y comunicar los precios de los servicios ofertados en lugar claramente visible y de fácil lectura para el público, con el debido detalle del precio final que será aplicable al usuario, haciendo constar separadamente y con suficiente claridad cada uno de los servicios y conceptos de tal forma que posibilite que el usuario tome una decisión antes de la contratación de un servicio turístico.

Artículo 6. *Uso de la vivienda de uso turístico.*

1. El hospedaje comprenderá el uso de la vivienda de uso turístico y de los servicios comunes a todo el establecimiento, durará el tiempo convenido que ha de figurar en la hoja de admisión que a tal efecto haya firmado el usuario a la entrada.

2. Salvo pacto en contrario, la estancia comenzará a las 17 horas del primer día del periodo contratado y terminará a las 12:00 horas del día señalado como fecha de salida. En el supuesto de que el cliente no haya desocupado su unidad de alojamiento a las doce horas, se presumirá que su voluntad es prolongar su estancia un día más, si bien el explotador estará legitimado para exigirle que abandone la vivienda en la fecha pactada. Las viviendas de uso turístico reguladas en esta norma, no se pueden convertir en residencia habitual de los clientes.

3. El titular del establecimiento deberá poner a disposición de sus clientes, en la fecha convenida, las unidades de alojamiento que reúnan las condiciones pactadas.

4. En el precio del alojamiento contratado estarán incluidos el suministro del agua, energía, calefacción y servicio de limpieza, así como el uso de lencería de cama y baño.

5. En el momento de efectuar la reserva, se facilitará a las personas usuarias un justificante de haber realizado la misma. En ella se informará del precio total de la reserva, de los anticipos efectuados y fianzas aplicables en su caso

Disposición final. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se faculta al Consejero competente en materia de Turismo para dictar, en el ámbito de sus competencias, las normas necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Santander,

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO

D. Miguel Ángel Revilla Roiz

EL CONSEJERO DE INNOVACIÓN, INDUSTRIA,
TURISMO Y COMERCIO

D. Francisco Martín Gallego

ANEXO II

PLACA IDENTIFICATIVA



- Medidas en milímetros.
- Letras Arial.
- Recuadro de la placa en blanco.
- Fondo rojo.



ANEXO II

PLACA IDENTIFICATIVA



- Medidas en milímetros.
- Letras Arial.
- Recuadro de la placa en blanco.
- Fondo rojo.