

ARIZA

@administraciones

su comunidad  en su casa

NORMATIVA ALQUILERES TURÍSTICOS Y VACACIONALES

Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de Apartamentos Turísticos y de Viviendas Turísticas Vacacionales.

BOE 269/1982, de 9 noviembre 1982 Ref Boletín: 82/29135

Las nuevas tendencias que se vienen detectando en los últimos años, como resultado de las modificaciones en los comportamientos del turismo, por un lado, y como consecuencia del crecimiento cuantitativo de la oferta extrahotelera, por otro, así como el tiempo transcurrido de quince años, desde la promulgación de la vigente Ordenación de Apartamentos Turísticos y otros alojamientos similares, hacen necesaria la actualización de la citada Ordenación.

Dada la complejidad de la Ordenación, se han mantenido contactos con representaciones de los Colegios Oficiales de Administradores de Fincas y Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Federación Nacional de Apartamentos Turísticos, Consejo Empresarial de Turismo y Asociación Nacional de Directores de Establecimientos Turísticos, cuyas observaciones de tipo general han sido atendidas e incorporadas.

El Real Decreto tiene como finalidad principal el de adaptar la normativa a la realidad del mercado actual, situando el centro de gravedad de la reglamentación en la figura de la Empresa explotadora, definiendo la figura de la Vivienda Turística Vacacional, con lo que se permitirá una adecuada regularización administrativa de numerosos alojamientos que estando actualmente en el mercado no reúnen las circunstancias que califican a los apartamentos turísticos, reconociendo la función que en este sector turístico realizan los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y los Administradores de Fincas como elementos de mediación, exigiéndoles, para poder actuar, el cumplimiento de determinados requisitos, con lo que se refuerzan las garantías para el usuario y definiendo las dos formas de agrupación de apartamentos mediante la distinción entre bloques y conjuntos. También constituye un objetivo de esta disposición conseguir un aumento del nivel de garantías para el consumidor exigiendo la constitución de una fianza a la Empresa explotadora para responder de la correcta prestación de los servicios al cliente; estableciendo la necesidad de efectuar las Empresas explotadoras por separado y de manera debidamente diferenciada la publicidad de los Apartamentos Turísticos y de las Viviendas Turísticas Vacacionales; diferenciando específicamente los Apartamentos Turísticos de los establecimientos hoteleros mediante la prohibición a los primeros de prestar o incluir en factura servicios propios de la hostelería; y determinando claramente quién es el responsable frente al cliente.

La presente ordenación supone una simplificación de las disposiciones actuales al establecer solamente unas bases mínimas de exigencia y suprimir la obligación de contrato-tipo entre las partes y se estima que puede significar un notable avance en la lucha contra el fenómeno de la clandestinidad en esta clase de alojamientos.

Por último, la necesidad de estas bases mínimas viene exigida por imperativo de la política económica general, en la que tiene un papel preponderante el sector turístico, el cual, por sus estructuras orientadas fundamentalmente hacia la captación del turismo extranjero, requiere un marco general de identificación de la oferta como garantía de la promoción que a tal efecto se realiza.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Transportes, Turismo y Comunicaciones, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 15 de octubre de 1982,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO. DE LOS APARTAMENTOS TURISTICOS

Artículo 1.

Uno. Se configuran como turísticos y en su consecuencia quedan sujetos a lo dispuesto en la presente ordenación, los bloques o conjuntos de apartamentos, y los conjuntos de villas, chalets, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en alquiler, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o turísticos. Sólo este tipo de alojamientos recibirán la denominación oficial de apartamentos turísticos y tendrán derecho a ser incluidos en las guías oficiales y a beneficiarse de las acciones de fomento promovidas por la Administración Turística del Estado.

Dos. Para su apertura y funcionamiento, los apartamentos turísticos deberán ser previamente clasificados por la Administración mediante reconocimiento formal de sus características y categorías, a tenor de las condiciones establecidas reglamentariamente.

Artículo 2.

Uno. Los apartamentos turísticos podrán ser ofrecidos para su ocupación en las modalidades de bloques y conjuntos.

Dos. Bloques: Se entiende por bloque el edificio o edificios integrados por apartamentos que se ofrezcan en su totalidad bajo una sola unidad empresarial de explotación.

Tres. Conjuntos: Se entiende por conjunto el agregado de apartamentos turísticos situados en uno o varios edificios, y/o de bungalows, villas, chalets o similares, que se ofrezcan como alojamientos turísticos bajo una sola unidad empresarial de explotación.

Artículo 3.

Uno. Las Empresas explotadoras de bloques o conjuntos de apartamentos turísticos deberán constituir una fianza para responder de la correcta prestación de los servicios concertados con sus clientes en proporción con el volumen del negocio previsto y a los medios técnicos de que dispongan para desarrollar su actividad y cuya cuantía y condiciones se fijará reglamentariamente.

Dos. No será exigida dicha obligación de prestar fianza cuando la titularidad de la Empresa explotadora corresponda a las mismas personas físicas o jurídicas propietarias de los alojamientos, o a Administradores de Fincas o Agentes de la Propiedad Inmobiliaria Colegiados. Sin embargo, deberán éstos dar cuenta a la Administración Turística competente de su condición de Empresa explotadora de apartamentos turísticos.

Artículo 4.

Cuando la explotación de los apartamentos turísticos comprendidos en esta disposición no sea realizada directamente por sus propietarios, las relaciones entre éstos y la Empresa explotadora deberán constar en un contrato por escrito en el que libremente las partes determinarán sus condiciones. Tal circunstancia deberá ser comunicada a la Administración mediante escrito conjunto, según modelo que reglamentariamente se determinará, a efectos de constancia oficial en cualquier momento de la titularidad y responsabilidad de la explotación.

Artículo 5.

Las Empresas explotadoras designarán necesariamente un Director de Establecimiento de Empresas Turísticas en los bloques o conjuntos de apartamentos, bungalows, villas y alojamientos similares de carácter turístico clasificados en las categorías de lujo y primera que consten de treinta o más unidades y en las clasificadas en segunda y tercera que cuenten con un mínimo de cincuenta unidades.

Artículo 6.

Los Directores o, en su defecto, los titulares de la explotación de los apartamentos turísticos serán responsables de que los servicios que en los mismos se presten sean adecuados a la categoría que dichos establecimientos ostentan.

Reglamentariamente se determinarán las responsabilidades de las Empresas y de su Director en los casos de incumplimiento de lo dispuesto en la presente disposición y normas que la desarrollen.

Artículo 7.

Los apartamentos turísticos serán clasificados en atención a sus instalaciones, mobiliario, equipo y servicios, en las categorías de lujo, primera, segunda y tercera categoría con distintivos, respectivamente, de cuatro, tres, dos y una llaves, para lo cual deberán reunir las condiciones mínimas que se establecerán reglamentariamente.

Artículo 8.

La categoría de los bloques o conjuntos de apartamentos turísticos vendrá determinada por la que corresponda como mínimo a los dos tercios de los alojamientos que los integren, habiendo de tenerse además en cuenta las características y el resto de condiciones de calidad que ofrezca el edificio, así como el entorno e instalaciones complementarias de que disponga.

Artículo 9.

En la publicidad o propaganda impresa de los apartamentos turísticos, deberán figurar de forma que no induzca a confusión los servicios comprendidos en la oferta de precios y la de aquellos que sean opcionales para el cliente.

Artículo 10.

La cesión del apartamento turístico comprende el uso y goce del mismo, de los servicios e instalaciones anejas a él y de los comunes al bloque o conjunto en que se encuentre.

Artículo 11.

Uno. En el precio del apartamento turístico estarán siempre comprendidos los siguientes servicios:

- a) El suministro de agua.
- b) El suministro de energía eléctrica.
- c) El suministro de energía para la cocina, calefacción y agua caliente.
- d) La entrega del alojamiento, mobiliario, instalaciones y equipo del mismo, en las debidas condiciones de limpieza y de conformidad con lo que se establezca en la reglamentación.
- e) La recogida de basuras.
- f) La atención al usuario durante el tiempo que dure la ocupación del alojamiento en todos aquellos asuntos relacionados con los servicios, tanto obligatorios como voluntarios, cuando éstos hayan sido aceptados por el cliente.

Dos. Tendrán la consideración de servicios comunes asimismo comprendidos en el precio del alojamiento:

- a) Las piscinas, jardines y terrazas comunes.
- b) Las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propios de piscinas, jardines y playas.
- c) Los parques infantiles y sus instalaciones.
- d) Los aparcamientos, cuando estén al aire libre no vigilados ni con plaza reservada.

Tres. Además, las Empresas podrán ofrecer a los clientes como comprendidos en el precio cuantos servicios complementarios estimen oportunos. En otro caso, es decir, cuando ofrezcan servicios complementarios cuya contraprestación no se halle incluida en el precio, podrá hacerlo sin más requisitos, que dar la debida publicidad a los precios de los mismos, no ser obligatoria su utilización, expedir justificante de los pagos que por estos conceptos efectúen los clientes, y haberse previamente pactado por escrito las condiciones en que deban ser prestados.

Artículo 12.

Las Empresas explotadoras de los apartamentos turísticos serán responsables de la correcta prestación de los servicios complementarios contratados, aun cuando los mismos estén a cargo de terceras personas.

Artículo 13.

En ningún caso podrán estar comprendidos en el precio las consumiciones que son propias de la industria hotelera. En el caso de que la Empresa cuente con servicio de bar-cafetería, restaurante y similares, el cliente tendrá absoluta libertad para utilizarlos o no, no pudiendo condicionar el contrato a la obligación de hacer uso de aquéllos, ni integrar su precio en el alquiler, por lo que todo pacto en contrario carecer de validez para el cliente.

Si será obligatorio si así se ha hecho constar en la oferta de contrato el pago del precio de la limpieza del apartamento, cuya cuantía no podrá exceder del importe correspondiente a un día de estancia.

Artículo 14.

Uno. Los precios de estancia, en los apartamentos turísticos serán fijados libremente para los distintos meses y temporadas sin más obligación que la de notificar anualmente a la Administración Turística, para la debida información y orientación del usuario, las tarifas máximas vigentes en las distintas épocas y respetarlas en su aplicación.

Dos. Los precios no podrán ser alterados al alza durante el transcurso del año de su vigencia, entendiéndose por tal el año natural, salvo en Canarias, en que los doce meses se contarán desde el 1 de noviembre del año en curso hasta el 31 de octubre del siguiente y en los establecimientos situados en estaciones de alta montaña en los que el año comprenderá desde el uno de diciembre al treinta de noviembre.

Tres.- Los titulares de apartamentos turísticos que no efectúen declaración anual de precios, dentro del plazo reglamentario, se entenderá que mantienen los vigentes en el ejercicio anterior.

Artículo 15.

El precio del alquiler de los alojamientos turísticos y el de los servicios ofrecidos habrán de ser aceptados por escrito por el cliente, no siendo válido para éste ningún pacto que contradiga la presente normativa ni la reglamentación que la desarrolle.

Artículo 16.

El plazo de duración del contrato será el que libremente hayan convenido por escrito las partes, sin que en ningún caso pueda ser inferior a tres días como mínimo y cuarenta y cinco días como máximo, salvo las posibles prórrogas que las partes pacten.

CAPITULO II. DE LAS VIVIENDAS TURISTICAS VACACIONALES

Artículo 17.

No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de viviendas turísticas vacacionales las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalets y similares y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos.

Artículo 18.

Las viviendas turísticas vacacionales para su apertura y funcionamiento, sólo estarán obligadas a notificar al Organismo competente su dedicación al tráfico turístico.

Artículo 19.

La contratación o explotación de los alojamientos de referencia sin la posesión del duplicado de la citada notificación, debidamente diligenciada, tendrá la consideración de clandestina.

Artículo 20.

El cumplimiento de lo dispuesto en el art. 18 no garantiza el tipo y calidad de los servicios ofrecidos al usuario.

CAPITULO III. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 21.

Las Empresas explotadoras deberán efectuar por separado y debidamente diferenciada la publicidad de los apartamentos turísticos de los de las viviendas turísticas vacacionales, en el caso de incluir éstas en su oferta. Además, la respectiva condición deberá hacerse constar en forma bien visible en el interior de los alojamientos, y en el exterior, en la forma que reglamentariamente se determinará.

DISPOSICION TRANSITORIA.

DISPOSICION TRANSITORIA. Disposición Transitoria

En tanto no se desarrolle reglamentariamente la presente disposición será de aplicación la Orden ministerial de 17 de enero de 1967, por la que se aprobó la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos de carácter turístico, en cuanto no se oponga a lo dispuesto en el presente Real Decreto, manteniéndose en todo caso la vigencia y aplicación de lo establecido en el Decreto 393/1974, de 7 de febrero, y en la Orden ministerial de 16 de septiembre de 1974, sobre control gubernativo de usuarios y ocupantes de determinados establecimientos turísticos.