

Conselleria de Turisme

DECRET 92/2009, de 3 de juliol, del Consell, pel qual aprova el reglament regulador dels habitatges turístics anomenats apartaments, viles, xalets, bungalows i semblants, i de les empreses gestores, persones jurídiques o físiques, dedicades a la cessió del seu ús i gaudi, en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana. [2009/7961]

PREÀMBUL

El Decret 30/1993, de 8 de març, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Apartaments Turístics, Viles, Xalets, Bungalows i semblants, atenent les demandes dels professionals del sector, va donar carta de naturalesa a la Comunitat Valenciana a una modalitat d'allotjament turístic diferent de la prestada en establiments hotelers i campaments de turisme, amb un doble objectiu: garantir la qualitat de les seues instal·lacions i dels servicis prestats, i intentar disminuir el nombre d'apartaments turístics que se'n fugien al control de l'administració.

Si bé el primer dels objectius està notablement complert, el segon no s'ha aconseguit, en la seua totalitat, per nombroses raons:

La primera, de pur concepte. La definició dels apartaments continguda en la normativa fins ara vigent no introduïa unes notes que clarament definiren i singularitzaren estos immobles respecte dels habitatges arrendats per temporada, de conformitat amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. I així, no tot immoble cedit mitjançant un preu una o més vegades a l'any per a l'habitable ocasional de persones, encara que el seu fi fóra vacacional o d'oci, havia de ser turístic. Les notes subjectives que definien l'apartament turístic, fent referència a la temporalitat i a les finalitats que motivaven el seu ús, franquejaven el pas d'estos immobles a la Llei d'Arrendaments Urbans, on sota els seus auspicis trobaven acomodament tot tipus de lloguers, turístics o no.

En segon lloc, la irrupció de noves i ràpides formes de comercialització, directes i sense intermediaris i, en especial, a través de les tècniques de la societat de la informació –internet–. L'oferta immobiliària a través de la xarxa és molt vasta. Disposant d'un terminal amb connexió a la xarxa un usuari mitjà pot tant d'arrendar un habitatge com oferir-lo en arrendament, sense que en cap moment intervinga un tercer, públic o privat, en la transacció. Esta immediatesa en la contractació, esta aparent facilitat, no va acompanyada en tots els casos, i com seria desitjable, d'un excel·lent servici, d'una òptima dotació dels immobles, ni d'unes mínimes garanties per als usuaris, alhora que facilita l'elusió de les normes, tant turístiques com d'una altra índole, i dificulta la investigació de les infraccions administratives que pogueren cometre's.

Davant d'esta situació, esta norma es dirigeix a pal·liar, en la mesura que siga possible, les disfuncions descrites, a més d'orientar-se cap a les metes següents:

1. Potenciar la qualitat dels establiments.
2. Contribuir a la professionalització del sector i instituir com a pedra angular de la comercialització les empreses gestores de d'habitatges turístics.
3. Incidir en el mode en què s'efectua la publicitat dels habitatges i en els drets i obligacions que incumben a les parts. Expressament s'indica que la publicitat haurà d'ajustar-se a les exigències de veracitat, objectivitat i bona fe, i fa un especial èmfasi en aquella que s'efectua per internet.
4. Aclarir la responsabilitat de les empreses, de les persones físiques o jurídiques i les entitats que gestionen habitatges turístics i establir una llista no exhaustiva de causes de resolució del contracte d'allotjament turístic.

Amb eixos objectius s'ordenen els habitatges turístics anomenats apartaments turístics –que no s'han de confondre amb les que integren un bloc o conjunt d'apartaments, la regulació del qual s'aborda en el Decret 91/2009, de 3 de juliol, del Consell, així com les seues empreses gestores, persones jurídiques o físiques, que es dediquen a la cessió del seu ús i gaudi. Ambdós conceptes, habitatges i empreses gestores, s'aborden, respectivament, en els articles 2 i 4 d'esta norma.

Conselleria de Turismo

DECRETO 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalets, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana. [2009/7961]

PREÁMBULO

El Decreto 30/1993, de 8 de marzo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Apartamentos Turísticos, Villas, Chalets, Bungalows y similares, atendiendo a las demandas de los profesionales de dicho sector, dio carta de naturaleza en la Comunitat Valenciana a una modalidad de alojamiento turístico distinta de la prestada en establecimientos hoteleros y campamentos de turismo, con un doble objetivo: garantizar la calidad de sus instalaciones y de los servicios prestados, e intentar disminuir el número de apartamentos turísticos que escapaban al control de la administración.

Si bien el primero de los objetivos está notablemente cumplido, el segundo no se ha conseguido, en su totalidad, por múltiples razones:

La primera, de puro concepto. La definición de los apartamentos contenida en la normativa hasta hoy vigente no introducía notas que claramente definiesen y singularizasen estos inmuebles respecto de las viviendas arrendadas por temporada de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Siendo así, no todo inmueble cedido mediante precio una o más veces al año para la habitación ocasional de personas, aun cuando su fin fuese vacacional o de ocio, debía ser turístico. Las notas subjetivas que definían al apartamento turístico, haciendo referencia a la temporalidad y a los fines que motivaban su uso, franqueaban el paso de estos inmuebles a la Ley de Arrendamientos Urbanos, donde bajo sus auspicios encontraban acomodo todo tipo de alquileres, turísticos o no.

En segundo lugar, la irrupción de nuevas y rápidas formas de comercialización, directas y sin intermediarios, y en especial a través de las técnicas de la sociedad de la información –internet–. La oferta inmobiliaria a través de la red es muy vasta. Disponiendo de un terminal con conexión a la red un usuario medio puede tanto arrendar una vivienda como ofertarla en arrendamiento, sin que en ningún momento intervenga un tercero, público o privado, en la transacción. Esta inmediatez en la contratación, esta aparente facilidad, no va acompañada en todos los casos, y como sería deseable, de un excelente servicio, de una óptima dotación de los inmuebles, ni de unas mínimas garantías para los usuarios, al tiempo que facilita la elusión de las normas, tanto turísticas como de otra índole, y dificulta la investigación de las infracciones administrativas que pudieran cometerse.

Ante esta situación, esta norma se dirige a paliar, en la medida de lo posible, las disfunciones descritas, además de orientarse hacia las siguientes metas:

1. Potenciar la calidad de los establecimientos.
2. Contribuir a la profesionalización del sector, instituyendo como piedra angular de la comercialización a las empresas gestoras de viviendas turísticas.
3. Incidir en el modo en que se efectúa la publicidad de las viviendas y en los derechos y obligaciones que incumben a las partes. Expresamente se indica que la publicidad deberá ajustarse a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, haciendo especial énfasis en aquella que se efectúa por internet.
4. Clarificar la responsabilidad de empresas, personas físicas o jurídicas y entidades que gestionen viviendas turísticas y establecer una lista no exhaustiva de causas de resolución del contrato de alojamiento turístico.

Con esos objetivos se ordenan las viviendas turísticas denominadas apartamentos turísticos –que no deben confundirse con las que integran un bloque o conjunto de apartamentos, cuya regulación se aborda en el Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, así como sus empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, que se dediquen a la cesión de su uso y disfrute. Ambos conceptos, viviendas y empresas gestoras, se abordan, respectivamente, en los artículos 2 y 4 de esta norma.

El concepte d'habitatge turístic es compon de les notes següents: cessió onerosa, habitualitat, immediata disponibilitat i finalitat vacacional o d'oci. A elles caldria afegir el compliment, segons la categoria en la qual pretenga classificar-se l'habitatge, superior, primera o estàndard, d'una sèrie de requisits que es fixen en l'annex.

Entre totes les notes que definixen l'habitatge turístic, l'habitualitat és la més important en anunciar el seu caràcter vocacional turístic. El concepte és senzill de concebre per contraposició a aquells altres arrendaments de habitatge que, inclús de temporada, són percebuts com merament conjunturals i en els quals no es presten, necessàriament, servicis addicionals distints del pur i estricte allotjament.

A l'efecte d'esta norma existirà habitualitat, açò és, l'habitatge tindrà vocació turística, quan, alternativament, es done alguna de les següents circumstàncies respecte de l'immoble: quan siga cedit per empreses gestores – açò és tant com dir que siga cedida pels professionals del sector –; quan, sense ser empresa qui cedisca l'ús, es presten en l'habitatge servicis propis de la indústria hostalera – esta característica, a més d'indiciària de la professionalitat, incorpora un concepte encunyat i àmpliament utilitzat en la legislació tributària – i, finalment, quan s'utilitzen canals de comercialització turística.

Per primera vegada, i per a la seua delimitació de figures afins, la norma arreu aplega un àmbit d'aplicació objectiu referit exclusivament a l'immoble. Per mitjà de les exclusions que s'operen en la norma es pretén, en un cas, fitar l'objecte de regulació i, en altres, a més d'assenyalar la proximitat de les figures, les quals este decret regula, posar de rellevància la normativa que els és d'aplicació.

També com a novetat s'al·ludix a l'àmbit d'aplicació subjectiu, circumscrit a les empreses, entitats i persones físiques que gestionen habitatges turístics. Expressament, s'exclouen d'este àmbit, únicament el que concernix a l'obligació de comunicar la dedicació a l'ús turístic dels habitatges i les modificacions que s'hi produïsquen, aquells propietaris o titulars que amb títol suficient cedisquen directament una única d'elles. La comunicació, classificació turística i inscripció de l'apartament i la resta d'obligacions, no obstant això, són exigibles per als qui gestionen dos o més habitatges turístics i, per descomptat, per a les empreses gestores.

D'esta manera, qualificat un habitatge com a «turístic», tant perquè integra l'àmbit d'aplicació objectiu de la norma com perquè complix la definició que d'elles s'efectua en l'article 2, fet que succeirà la majoria de les vegades, dit habitatge haurà de complir les exigències del decret respecte als servicis i les dotacions, com a mínim en la categoria estàndard. No obstant això, el seu propietari o titular, sempre que gestione directament l'allotjament, podrà optar per comunicar o no la seua dedicació a l'ús turístic a l'efecte de la seua classificació i inscripció en el Registre General d'Empreses, Establiments i Professions Turístiques de la Comunitat Valenciana.

Si optara per comunicar-ho, la persona interessada aportarà la documentació que, si fa el cas, resulte preceptiva i declararà responsablement que l'habitatge complix els requisits exigits per la norma per a ostentar la categoria sol·licitada. Automàticament, l'allotjament serà classificat i inscrit en el Registre General d'Empreses, Establiments i Professions Turístiques de la Comunitat Valenciana. Posteriorment, es realitzaran les comprovacions que resulten oportunes.

Si optara per no comunicar-ho, la persona interessada haurà de fer constar esta circumstància expressament als clients, de tal manera que estos sàpian que es tracta d'un allotjament les dotacions i servicis del qual no han sigut verificats per l'administració turística, i això amb independència que, per tractar-se d'un apartament turístic, haja de complir, com a tal i com a mínim, amb els servicis i dotacions exigits per este decret, com a mínim, en la categoria estàndard.

Este sistema pressuposa la responsabilitat dels prestadors de servicis, aposta per la professionalitat del sector, confia en el criteri d'elecció del client i, finalment, preconitza l'aplicació dels principis de la Directiva 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als servicis en el mercat interior.

Respecte als preus i les reserves, la norma remet al Decret 19/1997, d'11 de febrer, del Consell, sobre preus i reserves en allotjaments turístics, però efectuant algunes especificacions.

Finalment, s'incrementa fins a dos-cents cinquanta euros la quantitat que, tret de pacte en contra, podrà exigir-se en concepte de bestreta i s'amplien les causes per les quals s'ha de respondre.

El concepto de vivienda turística se compone de las siguientes notas: cesión onerosa, habitualidad, inmediata disponibilidad y finalidad vacacional o de ocio. A ellas habría que añadir el cumplimiento, según la categoría en la que pretenda clasificarse la vivienda, superior, primera o estándar, de una serie de requisitos que se fijan en el anexo.

De entre todas las notas que definen a la vivienda turística, la habitualidad es la más importante al anunciar su carácter vocacional turístico. El concepto es sencillo de concebir por contraposición a aquellos otros arrendamientos de vivienda que, aun de temporada, son percibidos como meramente coyunturales y en los que no se prestan, necesariamente, servicios adicionales distintos del puro y estricto alojamiento.

A los efectos de esta norma existirá habitualidad, esto es, la vivienda tendrá vocación turística, cuando, alternativamente, se dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble: cuando sea cedido por empresas gestoras – esto es tanto como decir que sea cedida por los profesionales del sector –; cuando, sin ser empresa quien ceda el uso, se presten en la vivienda servicios propios de la industria hostelera – esta característica, además de indiciaria de profesionalidad, incorpora un concepto acuñado y ampliamente utilizado en la legislación tributaria – y, finalmente, cuando se utilicen canales de comercialización turística.

Por primera vez, y para su deslinde de figuras afines, la norma recoge un ámbito de aplicación objetivo referido exclusivamente al inmueble. Mediante las exclusiones que se operan en la norma se pretende, en un caso, acotar el objeto de regulación y, en otros, además de señalar la proximidad de dichas figuras con la que en este decreto se regula, poner de relevancia la normativa que les es aplicable.

También como novedad se alude al ámbito de aplicación subjetivo, circunscrito a las empresas, entidades y personas físicas que gestionan viviendas turísticas. Expresamente se excluyen de dicho ámbito, únicamente en lo que concierne a la obligación de comunicar la dedicación al uso turístico de las viviendas y las modificaciones que en ellas se produzcan, aquellos propietarios o titulares que con título bastante cedan directamente una sola de ellas. La comunicación, clasificación turística e inscripción del apartamento y demás obligaciones, sin embargo, son exigibles para quienes gestionen dos o más viviendas turísticas y, por supuesto, para las empresas gestoras.

De este modo, calificada una vivienda como «turística», tanto porque integra el ámbito de aplicación objetivo de la norma como porque cumple la definición que de ellas se efectúa en el artículo 2, hecho éste que sucederá las más de las veces, dicha vivienda deberá cumplir las exigencias del Decreto en cuanto a servicios y dotaciones, al menos en la categoría estándar. No obstante, su propietario o titular, siempre que gestione directamente el alojamiento, podrá optar por comunicar o no su dedicación al uso turístico a los efectos de su clasificación e inscripción en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunitat Valenciana.

Si optase por comunicarlo, el interesado aportará la documentación que, en su caso, resulte preceptiva y declarará responsablemente que la vivienda cumple los requisitos exigidos por la norma para ostentar la categoría solicitada. Automáticamente, el alojamiento se clasificará e inscribirá en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunitat Valenciana. Posteriormente, se realizarán las comprobaciones que resulten oportunas.

Si optase por no comunicarlo, el interesado deberá hacer constar esta circunstancia expresamente a los clientes, de tal modo que éstos sepan que se trata de un alojamiento cuyas dotaciones y servicios no han sido verificados por la administración Turística, y ello con independencia de que, por tratarse de un apartamento turístico, deba cumplir, como tal y como mínimo, con los servicios y dotaciones exigidos por este decreto, al menos, en la categoría estándar.

Este sistema presupone la responsabilidad de los prestadores de servicios, apuesta por la profesionalidad del sector, confia en el criterio de elección del cliente y, finalmente, preconiza la aplicación de los principios de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los Servicios en el Mercado Interior.

En cuanto a precios y reservas, la norma remite al Decreto 19/1997, de 11 de febrero, del Consell, sobre precios y reservas en alojamientos turísticos, efectuando algunas especificaciones.

Finalmente, se incrementa hasta doscientos cincuenta euros la cantidad que, salvo pacto en contrario, podrá exigirse en concepto de anticipo y se amplían las causas por las que responde.

El decret consta d'un article únic pel que s'aprova el reglament que s'inserix com a annex, integrat per 20 articles i un annex. Així mateix consta d'una disposició addicional, on es regula el règim aplicable als establiments existents que escometen obres de rehabilitació o reforma; dues disposicions transitòries, que donen compte, respectivament, de la normativa aplicable als expedients en tramitació i del termini d'adaptació de les unitats d'allotjament turístic existents, que passen a ser anomenades habitatges turístics, i dues disposicions finals.

En conseqüència, oïts els sectors i les administracions públiques afectades, a proposta de la consellera de Turisme, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 3 de juliol de 2009,

DECRETE

Article únic

S'aprova el reglament regulador dels habitatges turístics anomenats apartaments, viles, xalets, bungalows i semblants, i de les empreses gestores, persones jurídiques o físiques, dedicades a la cessió del seu ús i gaudi, en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, el text de la qual s'inserix com a annex.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Única. Adecuació a la nova normativa

Els habitatges turístics ja existents en els quals s'escometen obres substancials de rehabilitació o reforma hauran d'adaptar-se al que disposa el present decret i comunicar-ho al Servei Territorial de Turisme de la província on s'ubiquen.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Normativa aplicable als expedients en tramitació

Els procediments de classificació dels habitatges turístics iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor del present decret seguiran tramitant-se de conformitat amb el que disposa l'anterior normativa, llevat que voluntàriament s'acullen a esta.

Segona. Termini d'adaptació dels habitatges turístics que estiguen inscrits en el Registre General d'Empreses, Establiments i Professions Turístiques de la Comunitat Valenciana

Els propietaris, titulars i empreses gestores que tinguen habitatges turístics actualment inscrits en el Registre General d'Empreses, Establiments i Professions Turístiques de la Comunitat Valenciana podran comunicar, en el termini de tres anys comptats a partir de l'entrada en vigor del present decret, la classificació en alguna de les categories previstes en el decret. Transcorregut este termini, seran classificats d'ofici en la categoria estàndard.

Disposicions finals

Primera. Habilitació per al desplegament reglamentari

El conseller competent en matèria de turisme queda facultat per a dictar les disposicions necessàries en compliment i desplegament del present decret.

Segona. Entrada en vigor

El present decret entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 3 de juliol de 2009.

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

La consellera de Turisme,
ANGÉLICA SUCH RONDA

El Decreto consta de un artículo único por el que se aprueba el Reglamento que se inserta como anexo, integrado por 20 artículos y un anexo. Asimismo consta de una disposición adicional, donde se regula el régimen aplicable a los establecimientos existentes que acometan obras de rehabilitación o reforma; dos disposiciones transitorias, que dan cuenta, respectivamente, de la normativa aplicable a los expedientes en tramitación y del plazo de adaptación de las unidades de alojamiento turístico existentes, que pasan a llamarse viviendas turísticas, y dos disposiciones finales.

En virtud de lo anterior, oídos los sectores y Administraciones Públicas afectadas, a propuesta de la consellera de Turismo, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 3 de julio de 2009,

DECRETO

Artículo único

Se aprueba el Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas Apartamentos, Villas, Chalés, Bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, cuyo texto se inserta en el anexo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Adecuación a la nueva normativa

Las viviendas turísticas ya existentes en las que se acometan obras sustanciales de rehabilitación o reforma deberán adaptarse a lo dispuesto en el presente Decreto, comunicándolo ante el Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde se ubiquen.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Normativa aplicable a los expedientes en tramitación

Los procedimientos de clasificación de viviendas turísticas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto seguirán tramitándose de conformidad con lo dispuesto en la anterior normativa, salvo que voluntariamente se acojan a ésta.

Segunda. Plazo de adaptación de las viviendas turísticas que se hallen inscritas en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Professions Turísticas de la Comunitat Valenciana

Los propietarios, titulares y empresas gestoras que tengan viviendas turísticas actualmente inscritas en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Professions Turísticas de la Comunitat Valenciana podrán comunicar, en el plazo de tres años contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, la clasificación en alguna de las categorías previstas en él. Transcurrido este plazo, se clasificarán de oficio en la categoría estándar.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario

Se faculta al conseller competente en materia de turismo para dictar las disposiciones necesarias en cumplimiento y desarrollo del presente Decreto.

Segunda. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 3 de julio de 2009.

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

La consellera de Turismo,
ANGÉLICA SUCH RONDA

ANNEX

Reglament regulador dels habitatges turístics anomenats apartaments, viles, xalets, bungalows i semblants, i de les empreses gestores, persones jurídiques o físiques, dedicades a la cessió del seu ús i gaudi, en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

El present reglament té com a objecte l'ordenació turística dels habitatges turístics anomenats apartaments, viles, xalets, bungalows i semblants, i de les empreses gestores, persones jurídiques o físiques, que, en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, es dediquen a la cessió del seu ús i gaudi.

Article 2. Definició d'habitatge turístic

1. Es consideren habitatges turístics els immobles, siga quina siga la seua tipologia, l'ús dels quals siga cedit per mitjà de preu, habitualment, en condicions d'immèdiata disponibilitat, i amb fins turístics, vacacionals o d'oci.

2. Es considerarà que hi ha habitualitat quan es done alguna de les circumstàncies següents respecte de l'immoble:

a) Siga cedit per al seu ús turístic per empreses gestores d'habitatges turístics.

b) Siga posat a disposició dels usuaris turístics pels seus propietaris o titulars, amb independència de quin siga el període de temps contractat i sempre que es presten servicis propis de la indústria hostalera.

c) Quan s'utilitzen canals de comercialització turística. Es considera que hi ha comercialització turística quan es duga a terme a través d'operadors turístics o qualsevol altre canal de venda turística, incloent-hi internet o altres sistemes de les noves tecnologies.

Article 3. Excepcions a l'àmbit d'aplicació de la norma

1. Queden exceptuats de l'àmbit d'aplicació objectiu d'esta norma:

a) Els habitatges que s'arrenden per temporada segons el que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, i en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana, sempre que l'arrendador no es comprometa a prestar servicis propis de la indústria hostalera a l'arrendatari ni l'allotjament es comercialitze turísticament, perquè en estos casos l'immoble i la persona que efectivament els gestione haurà de complir les prescripcions d'este decret. Es consideren propis de la indústria hostalera servicis com els de neteja d'immobles, canvi de llenceria, custòdia de maletes, bugaderia, reparacions i manteniment i semblants.

b) La projecció, promoció, construcció i venda de segones residències.

c) Els establiments anomenats hotel-apartament i hotel-apartament-residència, definits pel Decret 153/1993, de 17 d'agost, del Consell, Regulador dels Establiments Hotelers de la Comunitat Valenciana.

d) Les unitats o mòduls tipus cabanya, bungalow o habitatge mòbil que s'instal·len en els establiments anomenats campaments de turisme, en els termes de l'article 1.2 del Decret 119/2002, de 30 de juliol, del Consell, Regulador dels Campaments de Turisme de la Comunitat Valenciana.

2. Queden fora de l'àmbit d'aplicació subjectiu d'esta norma, respecte a l'obligació de comunicar la dedicació a l'ús turístic de l'habitatge i les modificacions que s'hi produïsquen, els qui amb títol suficient cedisquen directament un únic habitatge turístic, llevat que voluntàriament sol·liciten la seua classificació turística. S'entendrà que se cedixen directament quan siguen posats a disposició de l'usuari pel propietari o titular.

Article 4. Definició d'empreses gestores d'habitatges turístics

Es consideren empreses gestores d'habitatges turístics les persones jurídiques o físiques l'activitat professional de les quals, principal

ANEXO

Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

El presente reglamento tiene por objeto la ordenación turística de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, que, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, se dedican a la cesión de su uso y disfrute.

Artículo 2. Definición de vivienda turística

1. Se consideran viviendas turísticas los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

2. Se considerará que existe habitualidad cuando se de alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble:

a) Sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas.

b) Sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cual sea el periodo de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostalera.

c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

Artículo 3. Excepciones al ámbito de aplicación de la norma

1. Quedan exceptuados del ámbito de aplicación objetivo de esta norma:

a) Las viviendas que se arrienden por temporada según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, siempre que el arrendador no se comprometa a prestar servicios propios de la industria hostalera al arrendatario ni el alojamiento se comercialice turísticamente, pues en tales casos el inmueble y la persona que efectivament lo gestione deberá cumplir las prescripciones de este decreto. Se consideran propios de la industria hostalera servicios como los de limpieza de inmuebles, cambio de lencería, custodia de maletas, lavandería, reparaciones y mantenimiento y similares.

b) La proyección, promoción, construcción y venta de segundas residencias.

c) Los establecimientos denominados hotel-apartamento y hotel-apartamento-residencia, definidos por el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, del Consell, Regulador de los Establecimientos Hoteleros de la Comunitat Valenciana.

d) Las unidades o módulos tipo cabaña, bungalow o mobil-home que se instalen en los establecimientos denominados campamentos de turismo, en los términos del artículo 1.2 del Decreto 119/2002, de 30 de julio, del Consell, Regulador de los Campamentos de Turismo de la Comunitat Valenciana.

2. Quedan fuera del ámbito de aplicación subjetivo de esta norma, en cuanto a la obligación de comunicar la dedicación al uso turístico de la vivienda y las modificaciones que en ella se produzcan, quienes con título bastante cedan directamente una sola vivienda turística, salvo que voluntariamente soliciten su clasificación turística. Se entenderá que se ceden directamente cuando sean puestas a disposición del usuario por el propietario o titular.

Artículo 4. Definición de empresas gestoras de viviendas turísticas

Se consideran empresas gestoras de viviendas turísticas las personas jurídicas o físicas cuya actividad profesional, principal o no,

o no, consistisca en la cessió a títol oneros de l'ús i gaudi de, com a mínim, cinc habitatges turístics, amb independència de la seua ubicació o no en un mateix edifici o complex i de quin siga el títol que els habilite per a fer-ho.

CAPÍTOL II EMPRESSES GESTORES

Article 5. Comunicació de l'inici de l'activitat

L'exercici de l'activitat de cessió de l'ús i gaudi d'habitatges turístics per part de les empreses definides en l'article 4 requerirà, amb caràcter preceptiu, la seua comunicació a l'administració turística.

Article 6. Inscripció en el registre de les empreses gestores

1. L'inici de l'activitat de l'empresa gestora serà comunicada, mitjançant imprés normalitzat i a l'efecte de la seua inscripció en el Registre General d'Empreses, Establiments i Professions Turístiques de la Comunitat Valenciana –d'ara endavant, el Registre–, al Servei Territorial de Turisme de la província on estiga ubicat el major nombre d'habitatges turístics, adjuntant la documentació següent:

a) Document acreditatiu de la personalitat física o jurídica del sol·licitant. Si es tractara d'una persona física, s'aportará còpia del Document Nacional d'Identitat. En el supòsit de persones jurídiques, s'acompanyará còpia del seu document de constitució, degudament inscrit, i el seu Codi d'Identificació Fiscal.

b) Declaració responsable sobre:

1º. La disponibilitat d'un local o oficina d'atenció al públic.

2º. Que ostenta la disponibilitat dels habitatges turístics que es gestionen i que estos complixen tots els requisits que estableix este decret per a la seua classificació en la categoria declarada. Haurà d'efectuar-se una relació amb indicació de l'adreça completa de cada una d'elles i el nombre de places.

2. La declaració responsable junt amb la relació d'habitatges efectuada i, si fa el cas, la llicència de primera ocupació d'estes, servirà de comunicació a l'administració de la seua dedicació a l'ús turístic.

3. Quan es tracte d'agents de la propietat immobiliària, d'agències de viatges o administradors de finques, bastará que acompanyen a la comunicació la declaració responsable que continga la relació d'habitatges i, si fa el cas, la documentació sobre les quals abans citada. Tot això sense perjudi de les atribucions que els corresponguen d'acord amb les seues normes reguladores.

4. Efectuada la comunicació, el Servei Territorial de Turisme competent assignarà a l'empresa el número de registre corresponent i inscriurà en el Registre l'habitatge o els habitatges que es gestionen, segons el que s'haja sol·licitat, cosa que serà comunicada a l'interessat. Posteriorment dit òrgan efectuarà totes les comprovacions que resulten pertinents.

Article 7. Baixa en el Registre de les empreses gestores

1. La baixa en el Registre de les empreses gestores d'habitatges turístics podrà produir-se per alguna de les causes següents:

a) A petició pròpia o d'ofici, per cessar en l'activitat de gestió de d'habitatges turístics. En el primer cas, l'empresa haurà de comunicar-ho per escrit al Servei Territorial de Turisme on estiguera inscrita, tot acompanyant una declaració de no tindre cap contracte pendent.

b) La inexactitud o falsedat de les dades declarades, la indisponibilitat de la documentació preceptiva o l'incompliment en els habitatges turístics relacionats dels requisits tècnics generals i específics exigits en este decret per a la seua classificació. Tot això amb audiència prèvia a la persona interessada i sense perjudi de les responsabilitats a què pogueren donar lloc en l'àmbit disciplinari. Les mateixes conseqüències podrà comportar no iniciar l'activitat en el termini de dos mesos, comptats des del dia de la comunicació efectuada.

c) En compliment d'una resolució ferma adoptada en un expedient sancionador per infracció molt greu, que d'acord amb la normativa vigent comporte la sanció de tancament o clausura.

consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas turísticas, con independencia de su ubicación o no en un mismo edificio o complejo y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo.

CAPÍTULO II EMPRESAS GESTORAS

Artículo 5. Comunicación del inicio de la actividad

El ejercicio de la actividad de cesión del uso y disfrute de viviendas turísticas por parte de las empresas definidas en el artículo 4 requerirá, con carácter preceptivo, su comunicación a la administración Turística.

Artículo 6. Inscripción en el Registro de las empresas gestoras

1. El inicio de la actividad de la empresa gestora se comunicará, mediante impreso normalizado y a los efectos de su inscripción en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunitat Valenciana – en adelante, el Registro –, al Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde esté ubicado el mayor número de viviendas turísticas, adjuntando la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la personalidad física o jurídica del solicitante. Si se tratase de una persona física, se aportará copia del Documento Nacional de Identidad. En el supuesto de personas jurídicas, se acompañará copia de su documento de constitución, debidamente inscrito, y su código de identificación fiscal.

b) Declaración responsable acerca de:

1º. La disponibilidad de un local u oficina de atención al público.

2º. Que ostenta la disponibilidad de las viviendas turísticas que se gestionan y que éstas cumplen cuantos requisitos establece este decreto para su clasificación en la categoría declarada. Deberá efectuarse una relación indicando la dirección completa de cada una de ellas y su número de plazas.

2. La declaración responsable junto con la relación de viviendas efectuada y, en su caso, la licencia de primera ocupación de las mismas, servirá de comunicación a la administración de su dedicación al uso turístico.

3. Cuando se trate de agentes de la propiedad inmobiliaria, de agencias de viajes o administradores de fincas, bastará que acompañen a la comunicación la declaración responsable que contenga la relación de viviendas y, en su caso, la documentación sobre las mismas citada anteriormente. Todo ello sin perjuicio de las atribuciones que les correspondan de acuerdo con sus normas reguladoras.

4. Efectuada la comunicación, el Servicio Territorial de Turismo competente asignará a la empresa el número de registro correspondiente e inscribirá en el Registro a ésta y a las viviendas que se gestionen, según lo comunicado, notificándoselo al interesado. Posteriormente dicho órgano efectuará cuantas comprobaciones resulten pertinentes.

Artículo 7. Baja en el Registro de las empresas gestoras

1. La baja en el Registro de las empresas gestoras de viviendas turísticas podrá producirse por alguna de las siguientes causas:

a) A petición propia o de oficio, por cesar en la actividad de gestión de viviendas turísticas. En el primer caso, la empresa deberá comunicar por escrito al Servicio Territorial de Turismo donde estuviera inscrita, acompañando una declaración de no tener ningún contrato pendiente.

b) La inexactitud o falsedad de los datos declarados, la indisponibilidad de la documentación preceptiva o el incumplimiento en las viviendas turísticas relacionadas de los requisitos técnicos generales y específicos exigidos en este decreto para su clasificación. Todo ello previa audiencia al interesado y sin perjuicio de las responsabilidades a que pudieran dar lugar en el ámbito disciplinario. Las mismas consecuencias podrá comportar no iniciar la actividad en el plazo de dos meses, contados desde el día de la comunicación efectuada.

c) En cumplimiento de una resolución firme adoptada en un expediente sancionador por infracción muy grave, que de acuerdo con la normativa vigente lleve aparejada la sanción de cierre o clausura.

2. Dita baixa produirà, igualment, la baixa en el Registre dels habitatges turístics que l'empresa gestione, amb la consegüent pèrdua de la seua classificació turística, llevat que es personen en el procediment o es tinga constància de tercers persones interessades.

CAPÍTOL III OBLIGACIONS COMUNES ALS PROPIETARIS, TITULARS I EMPRESES GESTORES

Article 8. Comunicació de dedicació a l'ús turístic d'habitatges turístics. Altes i modificacions en el Registre

1. Els habitatges turístics obtindran la seua inscripció en el Registre per mitjà de la comunicació de la persona interessada sobre la dedicació a l'ús turístic, realitzada en imprés normalitzat i dirigida al Servei Territorial de Turisme de la província on estos radiquen, on s'indicarà la seua adreça, nombre de places i tots els requisits que siguen necessaris per a la seua classificació. L'esmentada comunicació serà preceptiva per a l'exercici de l'activitat i contindrà una declaració responsable de la persona interessada en la qual, expressament, deixarà constància de la disponibilitat de l'immoble i que en l'habitatge concurren els requisits exigits per este decret per a la seua classificació en la categoria sol·licitada. A més, quan així resulte preceptiva en virtut de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana, o norma que la substituïska, la persona interessada acompanyarà la llicència de primera ocupació.

2. L'obligació a què es referix l'apartat anterior serà potestativa per als que amb títol s'ificant cedisquen directament un únic habitatge turístic. No obstant i, en tot cas, l'habitatge haurà de complir els requisits que este decret exigix, com a mínim, per a la categoria estàndard, i estarà subjecta a la resta de prescripcions d'esta norma.

3. Així mateix, en el moment en què es produïska, comunicaran qualsevol circumstància o canvi essencial en la gestió o destinació dels dits allotjaments.

Article 9. Entrega dels allotjaments

1. Els propietaris, titulars o empreses gestores de d'habitatges turístics, inscrits o no, hauran de mantindre els allotjaments que cedisquen turísticament en perfecte estat d'habitabilitat, en concordança amb la seua categoria i amb la descripció feta a l'administració turística.

2. Els habitatges turístics es posaran a disposició dels usuaris en condicions adequades de conservació, neteja i prestació de servicis des del dia fixat per a la seua ocupació, amb els subministraments i les instal·lacions en funcionament.

3. Per la seua banda, els usuaris respectaran les instal·lacions, tant dels habitatges turístics com dels elements comuns de l'edifici on s'ubiquen, i hauran de restituir-los al seu propietari, titular o empresa gestora en el seu estat original.

Article 10. Publicitat

1. La publicitat, oferta i gestió dels d'habitatges turístics s'ajustarà a les exigències de veracitat, objectivitat i bona fe, per a proporcionar al client o usuari la informació suficient sobre les característiques dels habitatges, les condicions d'ús i les prestacions que comprenen els servicis contractats; tot això sense perjudi del que disposen les normes vigents sobre la publicitat i la defensa del consumidor i de l'usuari.

2. Les empreses gestores dels habitatges turístics estaran obligades a incloure, en tota la publicitat que efectuen i, siga quin siga, el medi empleat, el número de registre que els haja sigut assignat.

3. La publicitat que s'efectue dels habitatges turístics inscrits gestionats directament pels seus propietaris o titulars haurà d'incloure, obligatòriament, els números de registre dels esmentats habitatges i de les seues categories.

4. Els qui en l'exercici de la facultat prevista en l'article 8.2 hagen optat per no comunicar la dedicació a l'ús turístic dels habitatges turístics que cedisquen, hauran de fer constar esta circumstància expressament.

2. Dicha baja producirá, asimismo, la baja en el Registro de las viviendas turísticas que la empresa gestione, con la consiguiente pérdida de su clasificación turística, salvo que se personen en el procedimiento o se tenga constancia de terceros interesados.

CAPÍTULO III OBLIGACIONES COMUNES A PROPIETARIOS, TITULARES Y EMPRESAS GESTORAS

Artículo 8. Comunicación de dedicación al uso turístico de viviendas turísticas. Altas y modificaciones en el registro

1. Las viviendas turísticas obtendrán la inscripción en el Registro mediante la comunicación del interesado acerca de su dedicación al uso turístico, realizada en impreso normalizado y dirigida al Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde éstas radiquen, indicando su dirección, número de plazas y cuantos requisitos sean necesarios para su clasificación. La citada comunicación será preceptiva para el ejercicio de la actividad y contendrá una declaración responsable del interesado en la que expresamente dejará constancia de la disponibilidad del inmueble y de que en la vivienda concurren los requisitos exigidos por este decreto para su clasificación en la categoría solicitada. Además, cuando así resulte preceptiva en virtud de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunidad Valenciana, o norma que la sustituya, el interesado acompañará la licencia de primera ocupación.

2. La obligación a la que se refiere el apartado anterior será potestativa para quienes con título bastante cedan directamente una sola vivienda turística. No obstante y en cualquier caso, la vivienda deberá cumplir los requisitos que este decreto exige, al menos, para la categoría estándar, y estará sujeta al resto de prescripciones de esta norma.

3. Asimismo, en el momento en que se produzca, comunicarán cualquier circunstancia o cambio esencial en la gestión o destino de dichos alojamientos.

Artículo 9. Entrega de los alojamientos

1. Los propietarios, titulares o empresas gestoras de viviendas turísticas, inscritas o no, deberán mantener los alojamientos que cedan turísticamente en perfecto estado de habitabilidad, en concordancia con su categoría y con la descripción hecha a la administración Turística.

2. Las viviendas turísticas se pondrán a disposición de los usuarios en condiciones adecuadas de conservación, limpieza y prestación de servicios desde el día fijado para su ocupación, con suministros e instalaciones en funcionamiento.

3. Por su parte, los usuarios respetarán las instalaciones, tanto de las viviendas turísticas como de los elementos comunes del edificio en el que se ubiquen, restituyéndolas a su propietario, titular o empresa gestora en su estado original.

Artículo 10. Publicidad

1. La publicidad, oferta y gestión de las viviendas turísticas se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando al cliente o usuario información suficiente sobre las características de aquéllas, las condiciones de uso y las prestaciones que comprenden los servicios contratados; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor y del usuario.

2. Las empresas gestoras de viviendas turísticas estarán obligadas a incluir, en toda la publicidad que efectúen y cualquiera que sea el medio empleado, el número de registro que les haya sido asignado.

3. La publicidad que se efectúe de las viviendas turísticas inscritas gestionadas directamente por sus propietarios o titulares deberá incluir, obligatoriamente, los números de registro de las citadas viviendas y sus categorías.

4. Quienes en el ejercicio de la facultad prevista en el artículo 8.2 hayan optado por no comunicar la dedicación al uso turístico de las viviendas turísticas que cedan, deberán hacer constar esta circunstancia expresamente.

5. El compliment del que disposen els anteriors apartats serà objecte d'especial vigilància en el cas que la publicitat s'efectue a través dels serveis de la societat de la informació.

Article 11. Document d'autorització i responsabilitat

1. En el cas que els habitatges turístics siguin cedits a empreses gestores sense ser els seus propietaris, es formalitzarà l'autorització corresponent per a la gestió entre el propietari i l'empresa, en la qual, expressament, s'haurà d'indicar que la responsabilitat per l'incompliment de les obligacions administratives derivades d'este decret serà exigible al gestor de l'allotjament.

2. La responsabilitat administrativa per l'incompliment de les disposicions d'este decret, en el supòsit d'habitatges turístics gestionats directament pels seus propietaris o titulars, inscrits o no, serà exigible directament a estos.

3. Quan la gestió dels habitatges turístics es realitze a través d'agent mandatari, la responsabilitat administrativa per l'incompliment de les disposicions del present decret serà exigible al manador, en els termes establits per l'article 1725 del Codi Civil.

CAPÍTOL IV CLASSIFICACIÓ I DISTINTIUS DELS HABITATGES TURÍSTICS

Article 12. Categories i requisits

1. Els habitatges turístics seran classificats en les categories superior, primera i estàndard.

2. La determinació de la categoria que corresponga es condicionarà al compliment de les exigències establides en l'annex del present reglament.

3. Les instal·lacions i serveis dels habitatges turístics hauran de mantindre's, en tot moment, amb les condicions, requisits i qualitats determinants de la seua classificació i categoria.

4. La classificació atorgada es mantindrà mentre que perdure el compliment de les condicions i dels requisits determinants d'aquella i podrà ser revisada d'ofici per mitjà del corresponent expedient, en el quals s'oïra la persona interessada.

Article 13. Classificació turística, inscripció i baixa en el Registre

1. Efectuada la comunicació a què es referix l'article 8 d'este decret, el Servei Territorial de Turisme de la província en què s'ubique l'habitatge el classificarà turísticament i l'inscriurà en el Registre, de conformitat amb el que declara. A este efecte, s'entregarà al titular un document que acredite la inscripció. Posteriorment dit òrgan efectuarà totes les comprovacions que resulten pertinents.

2. La inexactitud o falsedat de les dades declarades, la indisponibilitat de la documentació preceptiva o l'incompliment en els habitatges turístics dels requisits tècnics generals i específics exigits en este decret per a la seua classificació, sense perjudici de les responsabilitats a què pogueren donar lloc en l'àmbit disciplinari, podran comportar, amb audiència prèvia a l'interessat, la baixa de l'habitatge en el Registre, amb la consegüent pèrdua de la seua classificació turística. Les mateixes conseqüències podrà comportar no iniciar l'activitat en el termini de dos mesos, comptats des del dia de la comunicació efectuada.

Article 14. Obligació de comunicar modificacions

Qualsevol modificació que afecte la capacitat o a la classificació dels habitatges turístics inscrits haurà de comunicar-se a l'administració turística, a fi de que esta procedisca a la seua anotació en el Registre.

Article 15. Distintius

1. La conselleria que tinga les competències en matèria de turisme, mitjançant orde, regularà el distintiu corresponent als habitatges turístics inscrits i les seues categories.

2. Els habitatges turístics inscrites exhibiran, de forma visible a la seua entrada, bé en l'interior o en l'exterior d'estos, la identificació

5. El cumplimiento de lo dispuesto en los anteriores apartados será objeto de especial vigilancia en el supuesto de que la publicidad se efectúe a través de los servicios de la sociedad de la información.

Artículo 11. Documento de autorización y responsabilidad

1. En el caso de que las viviendas turísticas se cedan por empresas gestoras sin ser sus propietarios, se formalizará la correspondiente autorización para la gestión entre el propietario y la empresa, en la que expresamente se indicará que la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones administrativas derivadas de este decreto será exigible al gestor del alojamiento.

2. La responsabilidad administrativa por el incumplimiento de las disposiciones de este decreto, en el supuesto de viviendas turísticas gestionadas directamente por sus propietarios o titulares, inscritas o no, será exigible directamente a éstos.

3. Cuando la gestión de las viviendas turísticas se realice a través de agente mandatario, la responsabilidad administrativa por el incumplimiento de las disposiciones del presente decreto será exigible al mandante, en los términos establecidos por el artículo 1725 del Código Civil.

CAPÍTULO IV CLASIFICACIÓN Y DISTINTIVOS DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS

Artículo 12. Categorías y requisitos

1. Las viviendas turísticas se clasificarán en las categorías superior, primera y estándar.

2. La determinación de la categoría que corresponda se condicionarà al cumplimiento de las exigencias establecidas en el anexo del presente reglamento.

3. Las instalaciones y servicios de las viviendas turísticas deberán mantenerse, en todo momento, con las condiciones, requisitos y calidades determinantes de su clasificación y categoría.

4. La clasificación otorgada se mantendrá en tanto perdure el cumplimiento de las condiciones y requisitos determinantes de aquélla, pudiendo ser revisada de oficio mediante el correspondiente expediente, en el que se oírà al interesado.

Artículo 13. Clasificación turística, inscripción y baja en el Registro

1. Efectuada la comunicación a la que se refiere el artículo 8 de este decreto, el Servicio Territorial de Turismo de la provincia en que se ubique la vivienda la clasificará turísticamente e inscribirá en el registro, de conformidad con lo declarado. A tal efecto, entregará al titular un documento que acredite la inscripción. Posteriormente dicho órgano efectuará cuantas comprobaciones resulten pertinentes.

2. La inexactitud o falsedad de los datos declarados, la indisponibilidad de la documentación preceptiva o el incumplimiento en las viviendas turísticas de los requisitos técnicos generales y específicos exigidos en este decreto para su clasificación, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudieran dar lugar en el ámbito disciplinario, podrán comportar, previa audiencia al interesado, la baja de la vivienda en el registro, con la consiguiente pérdida de su clasificación turística. Las mismas consecuencias podrá comportar no iniciar la actividad en el plazo de dos meses, contados desde el día de la comunicación efectuada.

Artículo 14. Obligación de comunicar modificaciones

Toda modificación que afecte a la capacidad o a la clasificación de viviendas turísticas inscritas deberá comunicarse a la administración turística, al objeto de que ésta proceda a su anotación en el registro.

Artículo 15. Distintivos

1. La Conselleria que ostente las competencias en materia de turismo, mediante Orden, regulará el distintivo correspondiente a las viviendas turísticas inscritas y sus categorías.

2. Las viviendas turísticas inscritas exhibirán, de forma visible a su entrada, bien en el interior o en el exterior de las mismas, la corres-

corresponent a la seua condició d'habitatge turístic, la seua categoria i el número de registre.

CAPÍTOL V SERVICIS I PREUS

Article 16. Preus i reserves. Especificacions

1. Als habitatges turístics els serà d'aplicació aquelles previsions que en matèria de preus i reserves s'efectuen en el Decret 19/1997, d'11 de febrer, del Consell, excepte en allò referit a la duració dels servicis contractats, el règim de la qual es determina a continuació.

En defecte d'especificació de les hores d'inici i final del període contractat, s'entendrà que el dret a l'ocupació de l'allotjament comença a les 17 hores del primer dia d'estada i acaba a les 10 hores del dia en què esta s'acabe.

2. Els preus seran adequats a la qualitat dels béns i servicis, inclouran tots els impostos que resulten aplicables de conformitat amb allò que disposa el Reial Decret Legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual es va aprovar el Text Refós de la Llei General per a la Defensa de Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries, i, a falta d'especificació expressa o pacte en contra, hauran de comprendre les reparacions i els subministraments necessaris per a la utilització de l'habitatge turístic d'acord amb la seua destinació, incloent-hi els elements comuns i accessoris dels immobles. La utilització d'estos elements se subjectarà a les normes d'ús de la comunitat de propietaris.

En particular, s'entendran compresos en el preu els servicis, instal·lacions i subministraments, següents:

- a) Conservació, manteniment i reparacions, a excepció de les que excedisquen de l'ús normal i diligent.
- b) Arreplegada de fems des de la via pública o recinte especialment destinat al seu dipòsit.
- c) Subministrament d'aigua.
- d) Energia elèctrica i combustible.
- e) Piscines, jardins, solanes i terrasses comunes, amb els elements que els siguen propis.
- f) Parcs infantils.
- g) Despeses de la comunitat de propietaris.

3. Els propietaris, titulars o empreses gestores dels habitatges turístics podran oferir als clients, com compresos en el preu, tots els servicis complementaris que estimen oportuns.

4. Quan es presten altres servicis complementaris no inclosos en el preu de l'habitatge, s'haurà de fer la publicitat deguda.

Article 17. Dipòsit per pèrdua o deteriorament de les instal·lacions

1. Els propietaris, titulars o empreses gestores dels habitatges turístics podran exigir el dipòsit d'una quantitat que, llevat de pacte en contra, no serà superior a 250 euros.

2. Dita opció d'exigir un dipòsit es farà constar en el moment de formalitzar el contracte entre l'usuari turístic i el cedent.

3. Eixe dipòsit respondrà també per l'increment del nombre d'ocupants, en el cas que l'allotjament siga ocupat de fet per més persones de les permeses, segons el preu estipulat amb el cedent i sense perjudici de la seua facultat per a resoldre el contracte.

4. D'acord amb allò que s'haja pactat en el contracte i al final, una vegada desocupat l'allotjament, dita fiança serà reintegrada al client prèvies les deduccions que, si fa el cas, siguen procedents.

Article 18. Resolució del contracte d'allotjament turístic

1. En tot cas, queda prohibit als clients:

a) La utilització habitual de l'habitatge turístic i/o la pernocta en ell d'un nombre d'usuaris superior al de la capacitat màxima de l'allotjament o, si fa el cas, de la que s'haguera fixat en el contracte.

b) La cessió a tercers de l'ús de l'habitatge turístic.

c) Realitzar qualsevol activitat que entre en contradicció amb els usos de convivència, higiene i orde públic habituals, o que impedisca el normal descans d'altres usuaris de l'immoble.

pondiente identificación de su condición de vivienda turística, su categoría y número de registro.

CAPÍTULO V SERVICIOS Y PRECIOS

Artículo 16. Precios y reservas. Especificaciones

1. A las viviendas turísticas les serán de aplicación cuantas previsiones en materia de precios y reservas se efectúan en el Decreto 19/1997, de 11 de febrero, del Consell, salvo en lo relativo a la duración de los servicios contratados, cuyo régimen se determina a continuación.

En defecto de especificación de las horas de inicio y término del periodo contratado, se entenderá que el derecho a la ocupación del alojamiento comienza a las 17 horas del primer día de estancia y termina a las 10 horas del día en que ésta finalice.

2. Los precios serán adecuados a la calidad de los bienes y servicios, incluirán cuantos impuestos resulten aplicables de conformidad con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y, a falta de especificación expresa o pacto en contrario, deberán comprender las reparaciones y suministros necesarios para la utilización de la vivienda turística con arreglo a su destino, incluyendo la de los elementos comunes y accesorios de los inmuebles. La utilización de estos elementos se sujetará a las normas de uso de la comunidad de propietarios.

En particular, se entenderán comprendidos en el precio los siguientes servicios, instalaciones y suministros:

- a) Conservación, mantenimiento y reparaciones, a excepción de las que excedan del uso normal y diligente.
- b) Recogida de basuras desde la vía pública o recinto especialmente destinado a su depósito.
- c) Suministro de agua.
- d) Energía eléctrica y combustible.
- e) Piscinas, jardines, solanas y terrazas comunes, con los elementos que les sean propios.
- f) Parques infantiles.
- g) Gastos de comunidad de propietarios.

3. Los propietarios, titulares o empresas gestoras de viviendas turísticas podrán ofrecer a los clientes, como comprendidos en el precio, cuantos servicios complementarios estimen oportunos.

4. Cuando se presten otros servicios complementarios no incluidos en el precio de la vivienda, se les dará la debida publicidad.

Artículo 17. Depósito por pérdida o deterioro de instalaciones

1. Los propietarios, titulares o empresas gestoras de viviendas turísticas podrán exigir el depósito de una cantidad que, salvo pacto en contrario, no será superior a 250 euros.

2. Dicha opción de exigir un depósito se hará constar en el momento de formalizar el contrato entre el usuario turístico y el cedente.

3. Dicho depósito responderá también por el incremento del número de ocupantes, en el caso de que el alojamiento sea ocupado de hecho por más personas de las permitidas para el mismo, según el precio estipulado con el cedente y sin perjuicio de su facultad para resolver el contrato.

4. Conforme a lo pactado en el contrato y a su término, y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza se reintegrará al cliente previas las deducciones que, en su caso, procedan.

Artículo 18. Resolución del contrato de alojamiento turístico

1. En todo caso, queda prohibido a los clientes:

a) La utilización habitual de la vivienda turística y/o la pernocta en la misma de un número de usuarios superior al de la capacidad máxima del alojamiento o, en su caso, de la que se hubiese fijado en el contrato.

b) La cesión a terceros del uso de la vivienda turística.

c) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impida el normal descanso de otros usuarios del inmueble.

2. Així mateix, queda prohibida la presència simultània d'usuaris turístics en un mateix allotjament i període com a conseqüència de la celebració de distints contractes, encara que ocupen habitacions diferents.

3. L'incompliment d'estes prohibicions podrà constituir causa de resolució del contracte d'allotjament turístic, prèvia advertència entre les parts i sense perjudici d'aquelles altres que, si fa el cas, puguin pactar-se.

CAPÍTOL VI RÈGIM SANCIONADOR I ALTRES NORMES APLICABLES

Article 19. Règim sancionador

Les infraccions contra el que disposa el present decret seran sancionades d'acord amb el que disposa el Llei 3/1998, de 21 de maig, de la Generalitat, de Turisme de la Comunitat Valenciana, i disposicions de desplegament.

Article 20. Altres normes

Les empreses gestores d'habitatges turístics, així com les persones jurídiques o físiques que es dediquen a la cessió del seu ús i gaudi, compliran les prescripcions del Decret 77/1994, de 12 d'abril, del Consell, pel qual es regulen els fulls de reclamacions, o la normativa que el substituïska.

ANNEX

REQUISITS TÈCNICS DE CLASSIFICACIÓ EXIGIBLES A LES D'HABITATGES TURÍSTICS

1. Accessos, comunicacions i estacionament

	<i>Superior</i>	<i>Primera</i>	<i>Estàndard</i>
· Entrada de clients	SÍ	SÍ	SÍ
· Ascensors	SÍ	SÍ	SÍ
– A partir núm. de plantes	B+2	B+3	B+4
· Escala de clients	SÍ	SÍ	SÍ
· Aparcament per a clients	SÍ	SÍ	-

2. Instal·lacions i servicis

	<i>Superior</i>	<i>Primera</i>	<i>Estàndard</i>
· Aïllament tèrmic i acústic en totes les zones (*)	SÍ	SÍ	SÍ
· Nivell sonor ambiental produït per instal·lacions (**)			
· Preses de corrent en totes les habitacions amb indicador de voltatge (***)	SÍ	SÍ	SÍ
· Il·luminació mitjana en lux en els habitatges			
De conformitat amb les recomanacions de l'Agència Valenciana de l'Energia			
· Refrigeració (****)			
Dormitoris	SÍ	--	
Salas i salons	SÍ	SÍ	-
· Calefacció (****)			
Dormitoris	SÍ	SÍ	-
Salas i salons	SÍ	SÍ	-
· Telèfon o accés a Internet	SÍ	--	
· Aigua calenta	SÍ	SÍ	SÍ
· Jardins comuns	SÍ	--	
· Piscina (substituïble per primera línia de platja)	SÍ	SÍ	-
· Caixes fortes individuals	SÍ	SÍ	-
· Pla d'evacuació situat a la porta de l'habitatge	SÍ	SÍ	SÍ

2. Asimismo queda prohibida la presencia simultánea de usuarios turísticos en un mismo alojamiento y periodo como consecuencia de la celebración de distintos contratos, aún cuando ocupen habitaciones diferentes.

3. El incumplimiento de dichas prohibiciones podrá constituir causa de resolución del contrato de alojamiento turístico, previa advertencia entre las partes y sin perjuicio de aquellas otras que en su caso pudieran pactar.

CAPÍTULO VI RÉGIMEN SANCIONADOR Y OTRAS NORMAS APLICABLES

Artículo 19. Régimen sancionador

Las infracciones contra lo dispuesto en el presente Decreto serán sancionadas conforme a lo dispuesto en el Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Turismo de la Comunitat Valenciana, y disposiciones de desarrollo.

Artículo 20. Otras normas

Las empresas gestoras de viviendas turísticas, así como las personas jurídicas o físicas que se dediquen a la cesión de su uso y disfrute, cumplirán las prescripciones del Decreto 77/1994, de 12 de abril, del Consell, por el que se regulan las hojas de reclamaciones, o normativa que lo sustituya.

ANEXO

REQUISITOS TÉCNICOS DE CLASIFICACIÓN EXIGIBLES A LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS

1. Accesos, comunicaciones y estacionamiento

	<i>Superior</i>	<i>Primera</i>	<i>Estándar</i>
· Entrada de clientes	SÍ	SÍ	SÍ
· Ascensores	SÍ	SÍ	SÍ
– A partir núm. de plantas	B+2	B+3	B+4
· Escalera de clientes	SÍ	SÍ	SÍ
· Párking para clientes	SÍ	SÍ	-

2. Instalaciones y servicios

	<i>Superior</i>	<i>Primera</i>	<i>Estándar</i>
· Aislamiento térmico y acústico en todas las zonas (*)	SÍ	SÍ	SÍ
· Nivel sonoro-ambiental producido por instalaciones (**)			
· Tomas de corriente en todas las habitaciones con indicador de voltaje (***)	SÍ	SÍ	SÍ
· Iluminación media en lux en las viviendas			
De conformidad con las recomendaciones de la Agencia Valenciana de la Energía			
· Refrigeración (****)			
Dormitorios	SÍ	--	
Salas y salones	SÍ	SÍ	-
· Calefacción (****)			
Dormitorios	SÍ	SÍ	-
Salas y salones	SÍ	SÍ	-
· Teléfono o acceso a Internet	SÍ	--	
· Agua caliente	SÍ	SÍ	SÍ
· Jardines comunes	SÍ	--	
· Piscina (sustituible por primera línea de playa)	SÍ	SÍ	-
· Cajas fuertes individuales	SÍ	SÍ	-
· Plano de evacuación situado en la puerta de la vivienda	SÍ	SÍ	SÍ

· Llistat de telèfons d'urgència i d'interés situen lloc visible SÍ SÍ SÍ

La prestació dels servicis de neteja i de bugaderia, canvi de llençeria, reparacions, manteniment i arreglada de fem es regirà pel que estableix el contracte celebrat per a l'ocupació de la unitat d'allotjament.

(*) D'acord amb el que determina la normativa vigent en la matèria.

(**) De conformitat amb la Llei 7/2002, de 3 de desembre, de la Generalitat, de Protecció contra la Contaminació Acústica.

(***) L'indicador de voltatge junt amb les preses de corrent podrà substituir-se per una indicació general del voltatge de tot l'allotjament, situat en lloc ben visible.

(****) Sempre amb la possibilitat d'aconseguir una temperatura de conformitat amb la legislació vigent en matèria d'estalvi energètic. El control en la categoria superior haurà de poder realitzar-se individualment per cada recinte i, en la resta de categories, podrà ser comú per a totes les cambres.

3. Dimensions dels habitatges

	Superior	Primera	Estàndard
· Dormitori doble en m ² , inclòs l'armari	12	10	8
· Dormitori principal en m ² (*), inclòs l'armari	14	12	10
· Dormitori individual en m ² , inclòs l'armari	9	8	6
– Per cada plaça en llitera m ² de més	– 4,50	3,50	
· Estar-menjador-cuina en m ²	26	22	18
· Estar-menjador en m ²	20	17	14
· Banys o neteja (**)	SÍ	SÍ	SÍ
– Superfície en m ²	6	5	4,5
– Dotació segons núm. de places	+ 4 places 1 bany 1 bany o lavabo	+6 places 2 banys o labavos	– 1 bany o lavabo
· Cuina en m ²	8	7	5
· Llavador	SÍ	—	
· Estudis (***) en m ² (****)	34	29	24

(*) Com a mínim un per habitatge.

(**) Els banys estaran dotats de banyera amb dutxa, lavabo i vàter i, els lavabos o banys auxiliars, de dutxa, lavabo i vàter.

En la categoria superior, d'existir un únic servici sanitari, este serà un bany (dotat amb banyera i amb dutxa) i, en el supòsit d'existir-ne dos, un serà un bany i l'altre un bany o un lavabo o bany auxiliar.

(***) Unitats d'allotjament compostes per una sala d'estar menjador-dormitori conjunt, cuina, incorporada o no, i bany.

(****) No inclòs bany.

4. Dotació dels habitatges

· En general, els habitatges estaran dotats del mobiliari, la cobertoria, el parament, la llençeria i la resta d'utensilis i accessoris necessaris per a atendre les necessitats dels clients d'acord amb la seua capacitat.

· Tots els dormitoris estaran dotats d'armari, dins o fora del dormitori, siga quina siga la categoria de l'allotjament.

· Els habitatges de les categories superior i primera estaran dotats de TV color.

· La cuina estarà dotada de:

	Superior	Primera	Estàndard
– Cuina (*)	SÍ	SÍ	SÍ
– Frigorífic	SÍ	SÍ	SÍ
– Planxa elèctrica	SÍ	SÍ	SÍ

· Listado de teléfonos de urgencia y de interés situado en lugar visible SÍ SÍ SÍ

La prestación de los servicios de limpieza y de lavandería, cambio de lencería, reparaciones, mantenimiento y recogida de basura se regirá por lo establecido en el contrato celebrado para la ocupación de la unidad de alojamiento.

(*) Conforme a lo determinado en la normativa vigente en la materia.

(**) De conformidad con la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica.

(***) El indicador de voltaje junto a las tomas de corriente podrá sustituirse por una indicación general de voltaje de todo el alojamiento, situado en lugar bien visible.

(****) Siempre con la posibilidad de conseguir una temperatura de conformidad con la legislación vigente en materia de ahorro energético. El control en la categoría superior deberá poder realizarse individualmente por cada recinto y, en el resto de categorías, podrá ser común para todas las estancias.

3. Dimensiones de las viviendas

	Superior	Primera	Estàndard
· Dormitorio doble en m ² , incluido el armario	12	10	8
· Dormitorio principal en m ² (*), incluido el armario	14	12	10
· Dormitorio individual en m ² , incluido el armario	9	8	6
– Por cada plaza en litera m ² de más	– 4,50	3,50	
· Estar-comedor-cocina en m ²	26	22	18
· Estar-comedor en m ²	20	17	14
· Cuartos de baño o aseo (**)	SÍ	SÍ	SÍ
– Superficie en m ²	6	5	4,5
– Dotación según núm. de plazas	+ 4 plazas 1 baño 1 baño o aseo	+6 plazas 2 baños o aseos	– 1 baño o aseo
· Cocina en m ²	8	7	5
· Lavadero	SÍ	—	
· Estudios (***) en m ² (****)	34	29	24

(*) Como mínimo uno por vivienda.

(**) Los cuartos de baño estarán dotados de bañera con ducha, lavabo e inodoro y, los cuartos de aseo, de ducha, lavabo e inodoro.

En la categoría superior, de existir un único servicio sanitario, éste será un cuarto de baño (dotado con bañera y con ducha) y, en el supuesto de existir dos, uno será un cuarto de baño y el otro un cuarto de baño o de aseo.

(***) Unidades de alojamiento compuestas por una sala de estar comedor-dormitorio conjunta, cocina, incorporada o no, y cuarto de baño.

(****) No incluido cuarto de baño.

4. Dotación de las viviendas

· En general, las viviendas estarán dotadas del mobiliario, la cubertoria, el menaje, la lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad.

· Todos los dormitorios estarán dotados de armario, dentro o fuera del mismo, sea cual fuere la categoría del alojamiento.

· Las viviendas de las categorías superior y primera estarán dotadas de TV color.

· La cocina estará dotada de:

	Superior	Primera	Estàndard
– Cocina (*)	SÍ	SÍ	SÍ
– Frigorífico	SÍ	SÍ	SÍ
– Plancha eléctrica	SÍ	SÍ	SÍ

– Forn/ Microones	SÍ	SÍ	SÍ
– Extractor de fums, campana, etc.	SÍ	SÍ	SÍ
– Llavadora automàtica	SÍ	SÍ	–
– Rentaplats	SÍ	–	–

(*) La cuina estarà dotada, com a mínim, de dos foguers quan la capacitat de l'habitatge no excedisca de 4 places, i de tres o més quan excedisca dita capacitat.

– Horno/ Microondas	SÍ	SÍ	SÍ
– Extractor de humos, campana, etc.	SÍ	SÍ	SÍ
– Lavadora automática	SÍ	SÍ	–
– Lavavajillas	SÍ	–	–

(*) La cocina estará dotada, como mínimo, de dos fogones cuando la capacidad de la vivienda no exceda de 4 plazas, y de tres o más cuando exceda dicha capacidad.