

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

1. DISPOSICIONES GENERALES

Consejo de Gobierno

8353 Decreto número 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.

Exposición de motivos

El artículo 10.Uno.16 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, aprobado mediante Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, atribuye a la Comunidad Autónoma, la competencia exclusiva en materia de promoción, fomento y ordenación del turismo en su ámbito territorial, por su parte el artículo 11.7 le otorga la competencia en materia de la defensa del consumidor y usuario, y el artículo 10.Uno.34 la competencia en materia de comercio interior.

La Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, aprobada en ejercicio de la primera competencia, ha establecido el marco jurídico general en el que ha de desarrollarse la actividad turística en la Comunidad Autónoma de Murcia. En ella los Apartamentos Turísticos aparecen regulados en su artículo 21, definiéndolos y estableciendo sus modalidades y categorías.

La Disposición Final de la Ley 11/1997, en tanto no se procedía al desarrollo normativo de dicha Ley, establecía la vigencia de la Orden de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico.

Sin embargo tras la promulgación de la Ley 11/1997, de Turismo de la Región de Murcia, se hacía necesario desarrollar y regular los apartamentos turísticos.

Y ello porque la realización de la actividad de prestación de alojamiento turístico en establecimientos distintos a cámpings, hoteles y alojamientos rurales, es una circunstancia evidente en determinadas zonas geográficas de nuestra Comunidad Autónoma, y la demanda a esta Administración Regional por parte de los diversos subsectores turísticos para que se elaborara una norma reguladora de estos establecimientos, una constante.

El Decreto que se presenta, pretende, entre otros aspectos, ordenar el sector y disminuir el número de alojamientos actualmente en situación incontrolada.

Desde el Gobierno Regional pretendemos que su contenido acomode la ordenación de los apartamentos turísticos a la realidad social, donde surgen nuevas necesidades, demandas y preferencias. Por ello, se ofrece como útil herramienta una normativa más acorde con las nuevas posibilidades, y exigencias, que los avances de la tecnología

y de las técnicas de edificación, construcción e infraestructuras dotacionales, brindan en la actualidad.

El texto, se ha estructurado en seis capítulos, desarrollados en cuarenta y un artículos, define y regula los apartamentos turísticos y sus condiciones técnicas, de utilización y servicios, así como las empresas dedicadas a la cesión de su uso y disfrute. Establece también dos modalidades de explotación de los apartamentos turísticos: el bloque y el conjunto, exigiendo a todos ellos unos requisitos mínimos para su clasificación en cualquiera de las cuatro categorías establecidas y que se encuentran debidamente especificados en la misma.

Como novedad y en desarrollo del artículo 13.7 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, se regulan los alojamientos vacacionales, en el Capítulo V, con la finalidad de controlar la explotación turística de unidades aisladas.

En cumplimiento del apartado b) del artículo 2 del Decreto 11/1999, de 12 de marzo, el presente Decreto ha sido sometido a informe del Consejo Asesor Regional de Turismo, como órgano de asesoramiento y consulta de la Administración Regional en materia de Turismo. Asimismo a tenor de lo dispuesto en el artículo 2.4 del Decreto 1/1995, de 20 de enero, ha sido informado por el Consejo Asesor Regional de Consumo.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Turismo, Comercio y Consumo, de acuerdo el Consejo Jurídico de la Región de Murcia y tras deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada en la mañana del viernes, día 24 de junio de 2005.

Dispongo:

DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

El presente Decreto tiene por objeto la ordenación de los establecimientos denominados genéricamente «apartamentos turísticos» y los «alojamientos vacacionales» que se encuentren ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, establecer sus requisitos y los de las empresas que los explotan, quedando fuera de su ámbito de aplicación los arrendamientos de fincas urbanas por temporada previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 2.- Concepto.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, tendrán la consideración de apartamentos turísticos los bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas, chalés y similares que, ofrecidos empresarialmente en alquiler de modo habitual, mediante precio y debidamente dotados

de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o de ocio, reúnan los requisitos especificados en la presente Disposición.

2. La denominación genérica de «apartamentos turísticos» será la utilizada en la presente Ordenación al hacer referencia conjunta a los distintos tipos de establecimientos a que se refiere el apartado anterior.

3. En desarrollo del artículo 13.7 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, se prevé la posibilidad de existencia de alojamientos vacacionales, regulados en el Capítulo V del presente Decreto.

Artículo 3.- Modalidades de explotación.

1. Los apartamentos turísticos podrán ser explotados en las modalidades de bloques y conjuntos

2. Se denomina bloque a la totalidad de un edificio o complejo, integrado por apartamentos, villas, chalés y similares que con instalaciones y servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico y explotado por una sola unidad empresarial.

3. Se entiende por conjunto al agregado de dos o más unidades de alojamiento turístico que ubicados en el mismo o en diferentes edificios o emplazamientos y sin constituir un bloque, se destinen al tráfico turístico, bajo una misma unidad empresarial de explotación.

Artículo 4.- Clasificación.

1. Los apartamentos turísticos se clasifican en las categorías de lujo, primera, segunda y tercera, de conformidad con los criterios que se establecen en el Capítulo II del presente Decreto, cuyos distintivos serán, respectivamente, cuatro, tres, dos y una llave.

2. Cualquier modificación de la estructura o servicios ofrecidos podrá comportar la reclasificación de oficio o a instancia de parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 del presente Decreto.

Artículo 5.- Empresas explotadoras.

1. Se consideran empresas explotadoras de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares de los alojamientos, que realicen de forma profesional y habitual la actividad de cesión mediante precio, del uso o disfrute ocasional de los mismos, siendo obligatoria su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia.

2. Se presumirá la habitualidad cuando se haga publicidad por cualquier medio o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en su conjunto exceda de un mes.

CAPÍTULO II

DE LOS REQUISITOS Y BASES DE LA CLASIFICACIÓN

SECCIÓN 1.^a

De las prescripciones generales

Artículo 6.- Requisitos mínimos del inmueble.

Los establecimientos turísticos regulados en la presente disposición habrán de estar contruidos con sujeción a la normativa técnica de obligado cumplimiento vigente en el momento del otorgamiento de la licencia municipal, lo que se acreditará a través de la cédula de habitabilidad, o licencia de primera ocupación, o licencia de actividad, como condición previa al trámite de clasificación y autorización.

Asimismo se debe cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y habitabilidad, y cualesquiera otra que les sea de aplicación.

Artículo 7.- Oficina de atención al público.

1. Los apartamentos turísticos deberán disponer de una oficina de atención al público suficientemente atendida, que funcionará como centro de relación con los usuarios turísticos a efectos administrativos, asistenciales y de información.

2. La oficina estará atendida por personal capacitado, al que corresponderá recibir y guardar la correspondencia de los usuarios turísticos, atender las llamadas telefónicas, el depósito de equipajes, custodiar las llaves de los alojamientos y resolver las incidencias de los usuarios turísticos relativas al buen funcionamiento, conservación y limpieza, adoptando las medidas que sean pertinentes.

3. En esta dependencia obrarán las hojas de reclamaciones, el libro de inspección y el modelo oficial de precios, así como la caja para custodia de valores de los clientes.

Artículo 8.- Responsable del establecimiento.

Al frente de los establecimientos, tanto en los bloques como en los conjuntos de apartamentos, deberá existir un responsable, que reunirá los requisitos de titulación y formación que en cada caso determine la empresa explotadora, correspondiéndole velar por el buen funcionamiento de los mismos y correcta prestación de todos los servicios, así como por el cumplimiento de las normas turísticas vigentes.

SECCIÓN 2.^a

De los requisitos mínimos de las unidades alojativas

Artículo 9.- Capacidad del alojamiento.

1. La capacidad de plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles instaladas en otras piezas.

A los efectos del presente artículo, se entiende por litera el mueble formado por dos camas colocadas una sobre otra con un espacio entre las dos.

El número de plazas de los convertibles no podrá exceder del 50% de las correspondientes a los dormitorios, y su instalación se realizará siempre a petición del cliente.

A estos efectos se considerarán de dos plazas aquellas camas cuya anchura mínima sea de 1'35 metros.

2. En las modalidades de bloques por cada cuarenta unidades de alojamiento, una al menos deberá estar adaptada a minusválidos, y en la modalidades de conjuntos por cada treinta unidades, asimismo, al menos una, deberá estar adaptada a minusválidos.

Artículo 10.- Dormitorios.

1. Se considerarán dormitorios aquellas piezas dedicadas exclusivamente a esta finalidad. Tendrán siempre ventilación directa al exterior, o a patios no cubiertos y estarán dotados al menos de una mesilla de noche y armarios roperos empotrados o no, una silla por plaza, una papelera, perchas suficientes y enchufe. Dispondrán igualmente de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz a voluntad del cliente.

2. En el dormitorio podrán instalarse tantas camas como permita la superficie especificada en el número 2 del artículo 15 del presente Decreto. Si se tratara de literas, esta superficie quedará reducida a 4 m² por cada una de ellas, no admitiéndose nunca más de una. La altura mínima del suelo al techo será de 2,50 metros. En las habitaciones abuhardilladas esta altura se requerirá al menos en el 60% de la superficie y en el 40% restante una altura mínima de 1,50 metros.

Las medidas mínimas de las camas serán de 90x180 centímetros para las camas individuales y 135x180 centímetros para las camas dobles.

3. Podrán instalarse muebles convertibles en camas en la sala de estar o comedor, siempre que se respete el módulo del párrafo tercero del artículo anterior.

Artículo 11.- Cuartos de baño o aseo.

1. A los efectos del presente Decreto, se entenderá que el cuarto de baño o aseo deberá estar en función de

las piezas que lo integren, de conformidad con el siguiente esquema:

	Bañera o plato ducha	Bidé	Lavabo	Inodoro
Baño	SI	SI	SI	SI
Aseo	SI	—	SI	SI

2. En todo caso, tendrán ventilación, bien sea directa o forzada.

3. Los cuartos de baño o aseo estarán equipados, al menos, con los siguientes elementos:

- Bañera o plato de ducha, lavabo e inodoro.
- Punto de luz y espejo encima del lavabo.
- Toma de corriente.
- Colgador para las toallas.
- Un juego de toallas para cada cliente.
- Colgador para papel higiénico.
- Un rollo de papel higiénico en el soporte y otro de repuesto.

h) Jabón (en pastilla o líquido con dosificador).

i) Escobilla para la limpieza del inodoro.

Artículo 12.- Salón-comedor.

Esta pieza estará dotada de mobiliario idóneo y suficiente, dispondrá de ventilación directa al exterior por ventana o balcón y su superficie estará en relación con la capacidad de plazas fijadas al alojamiento y a su categoría, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 10 m².

Artículo 13.- Cocina.

En esta pieza, que tendrá siempre ventilación directa o forzada, estarán instalados el fregadero, la cocina que constará al menos de dos fuegos, horno o microondas, frigorífico, extractor o campana, lavadora y armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios.

Artículo 14.- Mobiliario y equipos.

Tanto los muebles como la vajilla, cubertería, cristalería, ropas de cama, mesa y aseo, así como los utensilios de cocina y limpieza, serán los adecuados en cantidad y calidad a la capacidad y categoría asignada al apartamento. Igualmente deberán contar con un tendedero y plancha de ropa.

SECCIÓN 3.^a

De los requisitos de la clasificación

Artículo 15.- Clasificación.

La clasificación de los apartamentos turísticos en categorías será fijada teniendo en cuenta la calidad de las instalaciones y servicios de conformidad con los requisitos y condiciones siguientes:

1- Servicios e instalaciones:

	Lujo	Primera	Segunda	Tercera
Ascensor o salva escaleras (Bajo + número de pisos)	B+1	B+1	B+1	B+1
Caja Fuerte individual	Sí	Sí	No	No
Aire acondicionado	Sí	Sí	Sí	No
Calefacción	Sí	Sí	—	—
Agua caliente	Sí	Sí	Sí	Sí
Teléfono	Sí	Sí	No	No
Televisión	Sí	Sí	Sí	No
Conexión a internet y nuevas tecnologías	Sí	No	No	No
Limpieza	Diaria	1 x semana	—	—
Cambio de lencería	Diaria	2 x semana	1 x semana	1 x semana

2- Condiciones mínimas particulares de cada pieza:

	Lujo	Primera	Segunda	Tercera
Superficie Dormitorios:				
Habitación individual	10 m ²	8 m ²	7 m ²	6 m ²
Habitación doble	15 m ²	12 m ²	1 ^{er} dormitorio, 10m ² 2.º dormitorio, 8 m ²	8 m ²
Litera	No	No	4 m ²	4 m ²
Cuarto de Baño (superficie)	Sí y >5 m ²	Sí y >4,5 m ²	—	—
Aseo (superficie)	No	No	Sí y >3 m ²	Sí y >3 m ²
2.º baño o aseo	> 4 plazas	> 5 plazas	> 5 plazas	> 6 plazas
Salón estar-comedor	4 m ² /plaza y >16 m ²	3 m ² /plaza y > 14 m ²	2,5 m ² /plaza y > 12 m ²	2,5 m ² /plaza y > 10 m ²
Cocina en pieza independiente	Sí	—	—	—

Artículo 16.- Apartamentos tipo estudio.

1. Son aquellas unidades de alojamiento compuestas por una sala conjunta de estar-comedor-dormitorio, una cocina incorporada o no a ésta y un cuarto de baño en pieza independiente.

La capacidad máxima de estas unidades de alojamiento será de dos plazas, con la posibilidad de instalar un convertible a petición del cliente.

En los estudios de tercera categoría no será necesario la instalación de lavadora.

Las camas deberán ser muebles convertibles, salvo que por las dimensiones, configuración y distribución del estar-comedor-dormitorio, permita crear dos zonas claramente diferenciadas de estar-comedor y dormitorio.

2. Dimensiones mínimas:

Estarán en función de la superficie del estar-comedor-dormitorio, según el siguiente esquema:

Superficie	Categoría			
	Lujo	Primera	Segunda	Tercera
30 m ²	21 m ²	18 m ²	16 m ²	

CAPÍTULO III

De los servicios y precios

Artículo 17.- Servicios mínimos.

1. En el precio del alojamiento estarán siempre comprendidos los servicios y suministros siguientes:

- Conservación, mantenimiento y reparaciones.
- Suministro de agua caliente y fría permanente.
- Energía eléctrica y combustible necesario, en su caso, para la cocina, calentador de agua y calefacción.
- Caja fuerte general del establecimiento.
- Recogida de basuras o en su caso existencia de contenedores conforme a las ordenanzas municipales (relativo a la recogida selectiva de residuos urbanos).

2. El precio comprenderá también, si los hubiere, el uso de los servicios e instalaciones comunes siguientes:

- Jardines, terrazas y salones sociales con sus equipamientos.
- Parques infantiles.
- Aparcamientos al aire libre, sin vigilancia, ni reserva de plazas.
- Piscinas, que deberán ajustarse a la normativa vigente en la materia, y el mobiliario propio de las mismas.

Artículo 18.- Servicios complementarios.

Además de los servicios mínimos y de las instalaciones comunes descritos en el artículo anterior, las

empresas explotadoras podrán ofrecer a los usuarios turísticos, cuantos servicios complementarios estimen oportunos, sin más requisitos que dar la debida publicidad de los precios de los mismos. En cualquier caso la aceptación de estos servicios por el usuario turístico tendrá carácter voluntario.

Artículo 19.- Precios. Comunicación.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.1 de la Ley de Turismo, los precios de estancia en los apartamentos turísticos pueden ser fijados libremente por los titulares de los mismos, sin más obligación que la de notificar fehaciente y anualmente a la Administración Turística competente las tarifas máximas vigentes para los distintos meses y temporadas, para su diligenciado.

Si no se realiza dicha notificación en el período señalado se entenderá que mantienen los vigentes en el ejercicio anterior.

2. Cuando el titular del establecimiento considere necesario introducir modificaciones en los precios deberá comunicarlos a la Administración Turística para su diligenciado.

Artículo 20.- Publicidad de los precios.

1. Las empresas explotadoras tendrán expuesta, en la oficina o local abierto al público, en lugar bien visible y a disposición de los clientes, la lista de precios debidamente diligenciada por la Administración Turística competente, en la que constará por separado el precio de cada servicio.

2. En ningún caso se podrá cobrar a los usuarios turísticos precios superiores a los que figuren expuestos al público.

Artículo 21.- Reservas.

1. Los titulares de los establecimientos podrán exigir a los clientes una cantidad anticipada en concepto de señal por las reservas del alojamiento que realicen.

2. El cliente deberá notificar a los titulares mediante cualquier sistema que permita su constancia, que la señal en concepto de reserva ha sido realizada. De igual modo, y por idéntico medio, el titular deberá constatar al cliente la aceptación o denegación de su reserva en el plazo las veinticuatro horas siguientes.

En el caso de no ser aceptada la referida reserva a la recepción de la notificación del cliente, el titular deberá devolver la cantidad adelantada dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes.

En toda aceptación de reserva se hará constar al menos:

- Nombre y categoría del establecimiento.
- Nombre y número de DNI del cliente.
- Fecha y horario estimado de su llegada y salida.
- Identificación del alojamiento con indicación del número de plazas.

3. En materia de condiciones de anulación y pérdida de reservas, y en su caso posible depósito, se estará a las condiciones generales de contratación que se puedan establecer y en su defecto a las relaciones contractuales inter-partes.

Artículo 22.- Pérdida de reserva o anticipo.

Salvo pacto en contrario, cesará la obligación de mantener la reserva, con pérdida de señal, cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las 12:00 del día siguiente al fijado para ello, excepto que dentro de dicho plazo el usuario confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir exceda de la cuantía de la señal.

CAPÍTULO IV

Régimen de funcionamiento, ocupación y uso de los apartamentos

Artículo 23.- Distintivos y Publicidad.

1. En el exterior de la oficina o local abierto al público de la empresa explotadora, deberá figurar una placa identificativa. Asimismo en la entrada de cada uno de los alojamientos y en sitio visible, será obligatoria la exhibición de una placa normalizada,

En el caso de que los alojamientos que integren un bloque, sean de la misma categoría, únicamente deberá figurar en la entrada del mismo, una placa identificativa de la categoría que corresponda a todos ellos.

2. La publicidad impresa y documentación de la empresa, deberá expresar de forma que no induzca a confusión, el tipo, modalidad y categoría en que estén clasificados los apartamentos.

3. Queda prohibido comercializar, contratar, incluir en catálogos y hacer publicidad de apartamentos turísticos que carezcan de la autorización pertinente, pudiéndose incurrir en estos casos en las infracciones previstas en la legislación vigente.

Artículo 24.- Hojas de Reclamaciones.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41.5 de la Ley 11/1997 de Turismo, todos los establecimientos de alojamiento turístico regulados en el presente Decreto deberán tener a disposición de los clientes y facilitarles de forma inmediata cuando les sea requerida, la documentación preceptiva para formular reclamaciones, cuya existencia se anunciará al público de forma visible y expresada en castellano, francés, inglés y otro idioma a elegir.

Artículo 25.- Seguro de Responsabilidad Civil.

Los titulares de los alojamientos regulados en el presente Decreto deberán mantener permanentemente vigente una póliza de seguro para afianzar el normal desarrollo de su actividad que garantice los posibles riesgos de su responsabilidad.

Artículo 26.- Control de entrada y salida de usuarios.

1. Será requisito indispensable para ocupar el alojamiento, la previa inscripción de los usuarios en el correspondiente Libro Registro, mediante exhibición de los documentos acreditativos de su identidad. En la inscripción se hará constar nombre y apellidos de todos los usuarios y la fecha de entrada y salida.

2. Los titulares por sí o a través de sus Asociaciones o Centrales de Reservas, deberán remitir a la Consejería competente en materia de Turismo, información sobre la ocupación de los alojamientos, en el modelo de cuestionario que oportunamente se facilitará y con la periodicidad que les sea requerida. Dicha información será utilizada única y exclusivamente a efectos estadísticos.

Artículo 27.- Estancia y ocupación.

1. El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las 17:00 horas del primer día del periodo contratado y terminará a las 12:00 horas del día señalado como fecha de salida.

2. Los alojamientos estarán a disposición de los clientes desde el día y hora fijado para su ocupación, en condiciones de conservación, funcionamiento y limpieza que permitan su inmediato uso.

3. El disfrute del alojamiento y otros servicios durará el tiempo convenido entre el titular de la explotación del apartamento y el usuario turístico.

4. Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las partes, el usuario deberá desocupar el alojamiento.

Artículo 28.- Obligaciones de los usuarios.

Los usuarios turísticos están obligados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 11/1997, de Turismo, a respetar los reglamentos de régimen interior de los establecimientos turísticos, debidamente aprobados y diligenciados por la Consejería competente en materia de Turismo.

Artículo 29.- Régimen sancionador.

Los incumplimientos de lo establecido en el presente Decreto serán sancionados conforme al régimen de infracciones y sanciones previstos en la Ley 11/1997, de 12 de diciembre de Turismo de la Región de Murcia.

CAPÍTULO V

De los alojamientos vacacionales

Artículo 30.- Alojamientos vacacionales.

No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de alojamientos vacacionales, las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas, chalés y similares, ofrecidos en régimen de alquiler por las empresas explotadoras a las que se refiere el artículo 5 del presente Decreto, por motivos vacacionales o turísticos, y que reúnan los requisitos especificados en el presente Capítulo.

Artículo 31.- Derechos y obligaciones de las empresas turísticas.

1. Las empresas explotadoras de alojamientos vacacionales estarán obligadas a:

a) Mantener las instalaciones de los alojamientos en condiciones que garanticen su correcto funcionamiento.

b) Informar a los usuarios, previamente, sobre el régimen de los servicios que se oferten en el establecimiento, las condiciones de prestación de los mismos y su precio.

c) Facilitar a los usuarios un número de teléfono de contacto del responsable.

2. Las empresas podrán exigir una señal o cantidad a cuenta en concepto de reserva en los términos previstos en el artículo 21 del presente Decreto.

Artículo 32.- Régimen de funcionamiento.

A los alojamientos vacacionales les será de aplicación todas las prescripciones contenidas en el Capítulo IV del presente Decreto, debiendo existir a la entrada de cada alojamiento una placa identificativa.

Artículo 33.- Servicios mínimos.

En el precio del alojamiento estarán comprendidos los servicios mínimos y suministros siguientes:

a) Agua fría y caliente permanente.

b) Gas y/o energía eléctrica.

c) Limpieza de entrada.

d) Cambio de lencería una vez por semana.

e) Televisión.

f) Recogida de basuras, o en su caso, la existencia de contenedores conforme a las ordenanzas municipales.

Artículo 34.- Autorización de apertura.

La autorización de apertura y funcionamiento de los alojamientos vacacionales se presentará ante la Consejería competente en materia de Turismo acompañada de los siguientes documentos:

a) Instancia de solicitud.

b) Copia compulsada de la cédula de habitabilidad del inmueble o documento equivalente, o licencia de primera ocupación si se trata de inmuebles de nueva construcción.

c) Documento que acredita la propiedad o disponibilidad del inmueble.

El órgano competente ante la solicitud de apertura, expedirá, en su caso, una autorización sin otorgamiento de categoría alguna.

Artículo 35.- Publicidad.

Las empresas explotadoras deberán efectuar por separado y debidamente diferenciada la publicidad de los apartamentos turísticos de la de los alojamientos vacacionales, en el caso de incluir éstos en su oferta.

CAPÍTULO VI

Del procedimiento para el ejercicio de la actividad

Artículo 36.- Informe Previo.

1. Cuando los alojamientos estuviesen solamente proyectados, las empresas podrán solicitar informe previo sobre su adecuación a la normativa vigente, clasificación y categoría que pudiere corresponderles en función de sus características, instalaciones y servicios, siendo para ello preceptivo aportar la siguiente documentación:

a) Instancia de solicitud

b) Proyecto básico que incluirá:

1. Anteproyecto o memoria descriptiva indicando el número de alojamientos y la capacidad de cada uno de ellos, la categoría pretendida y la justificación del cumplimiento de los requisitos del presente Decreto, de manera especial los recogidos en el Capítulo II.

2. Cédula urbanística del solar.

3. Planos a escala 1:100 o 1:50, de situación y emplazamiento, distribución interior con muebles y superficies, cotas, alzados y secciones.

2. El informe que se emita no vinculará a la Administración si las obras que se realicen con posterioridad no se corresponden a la documentación aportada. Dicho informe deberá ser emitido en el plazo de un mes desde su solicitud.

Artículo 37.- Autorización de apertura y clasificación

1. Las empresas explotadoras de apartamentos turísticos con anterioridad al ejercicio de su actividad, deberán contar con la correspondiente autorización administrativa de apertura y clasificación.

2. La solicitud de apertura y clasificación de los apartamentos turísticos se presentará ante la Consejería competente en materia de Turismo, acompañada de los documentos que se relacionan a continuación:

a.- Instancia y enumeración de alojamientos según modelo facilitado por la Consejería competente en materia de Turismo.

b.- Los acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular de la explotación.

c.- El título que justifique la propiedad o disponibilidad de cada uno de los apartamentos.

d.- Copia compulsada de la cédula de habitabilidad o de la licencia de actividad o de primera ocupación.

e.- Copia compulsada u original de la póliza del seguro de responsabilidad civil.

f.- Memoria descriptiva de las características de los alojamientos.

g.- Planos a escala 1:100 o 1:50 de distribución interior con muebles y superficies y cotas de las distintas plantas.

h.- Cualquier otro documento que apoye la propuesta de clasificación de los apartamentos en la categoría pretendida.

No será necesario presentar la documentación señalada en los apartados b) y d) anteriores, cuando ya obren en poder de la Consejería competente, siempre que no se haya producido variación o alteración en relación con la documentación aportada.

Artículo 38.- Procedimiento para la autorización.

1. Una vez recibida en la Consejería competente la documentación señalada en el artículo anterior, se iniciará el oportuno expediente y previa la correspondiente visita de inspección, se dictará la resolución que proceda sobre la autorización de apertura, que contemplará la clasificación y categoría del establecimiento a la vista de los informes evacuados y la documentación presentada, independientemente de la intervención administrativa de otros organismos en el ámbito de sus respectivas competencias.

2. El plazo para dictar la resolución será de tres meses desde la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa se entenderá que la solicitud ha sido estimada.

3. La resolución se notificará al interesado y si es denegatoria habrá de ser motivada, pudiendo ser recurrida en los términos previstos en la legislación aplicable al caso.

4. Los procedimientos de autorización podrán sustanciarse a través de las nuevas tecnologías, de acuerdo con los modelos facilitados por la Consejería competente, y conforme a lo establecido en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 39.- Registro.

Una vez concedida la correspondiente autorización administrativa se procederá a la inscripción de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia y se expedirá el reglamentario Libro de Inspección y Hojas de Reclamaciones, así como el cartel anunciador de las mismas.

Artículo 40.- Comunicación de modificaciones.

El titular de la empresa explotadora deberá comunicar de forma fehaciente a la Consejería competente en materia de Turismo, en el plazo de tres meses desde que se produzcan, cualquier variación en la relación de los apartamentos que explote, el cese en la explotación de la actividad turística, el cambio de titularidad, y en general cualquier alteración de los datos que figuren inscritos en el Registro de Actividades Turísticas de la Región de Murcia.

Artículo 41.- Revisión de categoría.

1. La categoría de los apartamentos turísticos podrá revisarse de oficio o a instancia de parte. La clasificación otorgada se mantendrá en tanto el establecimiento continúe poseyendo las características y condiciones que sirvieron de base para la misma.

2. Las empresas turísticas deberán instar la correspondiente autorización, para abordar cualquier modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en las que se otorgó la autorización de actividad y clasificación de los apartamentos turísticos.

Se entiende por reformas sustanciales a los efectos establecidos en este Decreto, toda modificación de las instalaciones de infraestructura o características de los establecimientos que pueda afectar a la superficie, capacidad o a su propia clasificación.

3. El procedimiento para autorizar toda modificación o reforma sustanciales en los apartamentos turísticos será el establecido en el artículo 37 y siguientes de este capítulo.

Disposición adicional

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto dejarán de ser aplicables en el ámbito del mismo las Órdenes de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico y 15 de septiembre de 1978, sobre régimen de precios y reservas en alojamientos turísticos.

Disposición transitoria

Todos los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales en funcionamiento en la fecha de entrada en vigor de este Decreto deberán, en el plazo de **dos años** desde dicha fecha, regularizar su situación y adecuarse a los requisitos y prescripciones que se establecen en la presente norma.

No será de aplicación la exigencia de adaptación recogida en el párrafo anterior a los apartamentos que se hallen en funcionamiento, en trámite de construcción o apertura, en cuanto a las diferencias que afecten a las dimensiones de las dependencias o a la estructura del edificio.

Disposición final

1. Conforme prescribe al artículo 38 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, se faculta al Consejero competente en materia de Turismo para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto en las materias de ámbito interno de su departamento, así como para la determinación y publicación de las placas identificativas a que se refieren los artículos 23.1 y 32 del mismo.

2. En consonancia con el número 5 del artículo 52 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia el presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Dado en la ciudad de Murcia, 24 de junio de 2005.—El Presidente en funciones, **Fernando de la Cierva Carrasco**.—El Consejero de Turismo, Comercio y Consumo, **José Pablo Ruiz Abellán**.

Consejo de Gobierno

8136 Decreto número 76/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los alojamientos rurales.

Exposición de motivos

El artículo 10.Uno.16 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, aprobado mediante Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de promoción, fomento y ordenación del turismo en su ámbito territorial, por su parte el artículo 11.7 le otorga la competencia en materia de la defensa del consumidor y usuario, y el artículo 10.Uno.34 la competencia en materia de comercio interior.

La Ley 11/ 1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, aprobada en el ejercicio de la primera competencia, ha establecido el marco jurídico general en el que ha de desarrollarse la actividad turística en la Comunidad Autónoma de Murcia. En ella se hacen diversas referencias al turismo rural, siendo la principal la contenida en su artículo 22 al definir los alojamientos rurales, integrándolos en hospederías rurales, casas rurales de alquiler y casas rurales en régimen compartido, y que refiere el número 2 del artículo 1 del presente Decreto.

La Disposición Final de la Ley 11/1997, en tanto no se procedía al desarrollo normativo de dicha norma, establecía la vigencia del Decreto 79/1992, de 10 de septiembre, por el que se regulaba la Actividad de Alojamientos Turísticos Especiales en Zonas de Interior.

El Decreto 79/1992 regulaba, de manera parcial, la actividad de alojamientos turísticos especiales en zonas de interior, al limitarse a determinar las condiciones de esta modalidad de alojamientos, así como el procedimiento para su clasificación, y estableciendo que en lo no previsto en dicho Decreto 79/1992, se aplicaría, supletoriamente, la normativa vigente en materia de alojamientos turísticos.

Con el marco legal que suponía el Decreto 79/1992, quedaban sin ningún tipo de regulación dos de los grupos que la Ley de Turismo de la Región de Murcia establece como Alojamientos Rurales: las hospederías rurales y las casas rurales en régimen compartido.

Ante el vacío legal existente, a las hospederías rurales se les aplicaba la normativa de Establecimientos Hoteleros, y como tales establecimientos eran autorizados e inscritos en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia.

Desde que se aprobó el Decreto 79/1992, la normativa reguladora de este tipo de alojamientos no ha sufrido variaciones. Sin embargo con la entrada en vigor de la Ley 11/1997, de Turismo de la Región de Murcia, se hacía necesario desarrollar y regular cada uno de los grupos de alojamientos rurales. Respecto de las

hospederías rurales, porque era necesario considerarlas con unas especiales particularidades y características que las diferencian de un establecimiento hotelero, y a los que hasta ahora, ante el vacío legal existente, se las ha venido asimilando. Y respecto de las casas rurales en alquiler, completar la totalidad de características, requisitos tanto técnicos como administrativos y demás particularidades de este tipo de alojamientos, sin tener que recurrir, como hasta ahora a la aplicación de una normativa supletoria.

En cuanto a las casas rurales en régimen compartido, que son aquellas en las que el titular comparte el uso de la misma con una zona o anexo dedicada al hospedaje, suponen una novedad de alojamiento respecto de los ya existentes en la Región de Murcia, y como tal era necesario su regulación.

El presente Decreto de Alojamientos Rurales pretende, en consecuencia, regular en su totalidad los tres grupos de alojamientos rurales que la Ley de Turismo reconoce: las hospederías rurales, las casas rurales de alquiler y las casas rurales en régimen compartido. Para ello en su Título I recoge las Disposiciones Generales a los tres tipos de alojamientos, así como el régimen de funcionamiento, incluyendo en su artículo 14 una serie de principios encaminados a la protección del medio ambiente. En el Título II se regula tanto lo concerniente a equipamiento de alojamientos, como lo relacionado con los servicios comunes de estos, contemplando en su Capítulo Segundo las especificaciones de las hospederías rurales y en el Capítulo Tercero las relativas a las casas rurales de alquiler como a las casas rurales en régimen compartido.

En el Título III se regula el procedimiento para la autorización de los alojamientos rurales, pormenorizando la documentación necesaria, así como las posibles futuras modificaciones que en tales alojamientos se puedan llevar a cabo. Igualmente se contempla la posibilidad de que, de manera muy excepcional y ante las particulares circunstancias de su fisonomía, valor arquitectónico, tradicional, histórico o cultural del inmueble, se pretenda dispensar del cumplimiento de alguna o algunas de las prescripciones que se establecen en el presente Decreto.

Asimismo se ha pretendido dar respuesta a las demandas que los destinatarios de este tipo de alojamientos han ido planteando desde la existencia de este tipo de turismo rural en la Región de Murcia.

En cumplimiento del apartado b) del artículo 2 del Decreto 11/1999, de 12 de marzo, el presente Decreto ha sido sometido a informe del Consejo Asesor Regional de Turismo de la Región de Murcia, como órgano de asesoramiento y consulta de la Administración Regional en materia de Turismo. Asimismo a tenor de lo dispuesto en el artículo 2.4 del Decreto 1/1995, de 20 de enero, ha sido informado por el Consejo Asesor Regional de Consumo.