

Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

(DOCM 113 de 11-06-2018)

La Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.1.18ª de su Estatuto de Autonomía, aprobado mediante Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, ostenta la competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

La Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha, en su artículo 15, enumera las modalidades de alojamiento turístico, diferenciando entre alojamiento hotelero y extrahotelero.

Dentro del alojamiento extrahotelero se incluyen, entre otras modalidades, los apartamentos turísticos. La regulación de carácter reglamentario aplicable a dicha figura se encontraba en la normativa estatal contenida en el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, así como en la Orden de 17 de enero de 1967, del Ministerio de Información y Turismo, por la que se aprobó la ordenación de apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos similares de carácter turístico. Sin embargo, la derogación de dichas normas, operada mediante el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, hace necesaria la aprobación de un reglamento que se ocupe de la ordenación de los apartamentos turísticos en Castilla-La Mancha.

El Gobierno de Castilla-La Mancha es consciente de que las formas de experiencia turística de alojamiento han evolucionado en los últimos años y que los viajeros buscan nuevos tipos de formas de alojamiento turístico en los destinos, lo cual pone de manifiesto la necesidad de ampliar la oferta más allá de los establecimientos turísticos recogidos expresamente en la Ley 8/1999, de 26 de mayo. En este sentido, el artículo 15 de la citada ley establece una remisión al desarrollo reglamentario, a los efectos de determinar cualesquiera otras figuras que puedan incluirse como alojamientos extrahoteleros.

Así, mediante el presente decreto se aborda por primera vez la regulación de las denominadas viviendas de uso turístico, como nueva modalidad de alojamiento extrahotelero que ha tenido un gran desarrollo en los últimos años por las nuevas tendencias que se han impuesto en el mercado de los viajes, los alojamientos y en general la contratación vía “online” en el sector turístico.

Por otra parte, la necesidad de regular las viviendas de uso turístico deriva de lo dispuesto por el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, precepto que excluye expresamente de su ámbito de aplicación “la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada por canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”. Como consecuencia de lo anterior, el alquiler de las viviendas promocionadas por canales de oferta turística debe ser regulado por el órgano competente en materia de turismo.

La regulación de las viviendas de uso turístico no puede significar un deterioro de los estándares de calidad turística que han convertido a España en uno de los destinos más competitivos del mundo y con uno de los mayores niveles de satisfacción en los visitantes que vienen a conocernos. Por estas razones, esta regulación se realiza desde la convicción de que la obligación del regulador turístico es garantizar la prestación de los servicios de alojamiento desde unos mínimos de calidad tendentes a mejorar la experiencia del viajero y a proteger los legítimos derechos de las personas usuarias de los servicios turísticos.

Por otra parte, el artículo 16 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, establece que “los establecimientos de alojamiento estarán dotados de las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente estén determinados para cada tipo, grupo, modalidad y categoría, identificándose mediante los símbolos y en los términos que reglamentariamente estén establecidos para cada uno de ellos en atención a la oferta de dichas instalaciones

y servicios”.

La presente norma, viene también a desarrollar el mandato ya establecido en nuestro ordenamiento autonómico desde la modificación de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, por parte de la Ley 7/2009, de 17 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, estableciendo una regulación más favorable y transparente, enmarcada en un ámbito de libertad empresarial compatible con el mantenimiento de los estándares de calidad.

De este modo, el Gobierno de Castilla-La Mancha, respetando los principios de buena regulación a los que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, tanto en la regulación de los apartamentos turísticos como en la regulación de las viviendas de uso turístico, tiene la intención de fomentar la inversión y la creación de nuevas empresas en materia de alojamientos turísticos, dentro de un entorno de liberalización de las actividades turísticas y de simplificación de trámites, que pueda contribuir al desarrollo económico de nuestros destinos turísticos y a la creación de empleo.

En este sentido, el presente decreto respeta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y seguridad jurídica, no estableciendo trámites adicionales o distintos a los contemplados en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dando cumplimiento, asimismo, a los principios de transparencia y eficiencia, ya que sus objetivos se encuentran claramente definidos y no impone cargas administrativas innecesarias o accesorias.

Con el objetivo de generalizar el uso de las nuevas tecnologías y los nuevos servicios de telecomunicaciones y de convertir a la Administración Pública en impulsora del proceso de modernización de toda la sociedad, los apartados 2 y 3 del artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, permiten establecer reglamentariamente la obligatoriedad de comunicarse con la Administración utilizando únicamente medios electrónicos cuando los interesados, por razón de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados, tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

Considerando el gran desarrollo del mercado turístico “online” y con el fin de continuar con el impulso y dinamización del sector, mediante el presente decreto se extiende a todos los interesados la obligatoriedad de realizar únicamente por medios electrónicos las declaraciones y comunicaciones que se recogen en el mismo, puesto que la propia naturaleza de su actividad conlleva necesariamente la disposición de unas capacidades técnicas o económicas mínimas.

El presente decreto ha sido informado favorablemente por el Consejo de Turismo de Castilla-La Mancha. En su proceso de elaboración se ha sometido a la consulta pública previa de la ciudadanía, organizaciones y asociaciones de personas y entidades afectadas y se ha otorgado audiencia a las entidades más representativas del sector.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Economía, Empresas y Empleo, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión celebrada el día 29 de mayo de 2018,

Dispongo

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente decreto tiene por objeto la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha.

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente norma:

- a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan sin contraprestación económica.
- b) Las diferentes modalidades de alojamientos rurales, que se regirán por lo dispuesto en su normativa específica.
- c) La cesión por estancias o habitaciones de las viviendas de uso turístico reguladas por este decreto.

## Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de este decreto se entiende por:

a) Apartamentos turísticos: Inmuebles integrados por dos o más unidades de alojamiento, dotados de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados al alojamiento turístico de modo habitual, mediante contraprestación económica. Los apartamentos turísticos podrán adoptar las siguientes modalidades, según sus características:

1º. Bloque: Aquellos apartamentos turísticos ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independizada del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo, debiendo cumplir los requisitos mínimos de clasificación contenidos en este decreto.

2º. Conjunto: Aquellos apartamentos turísticos integrados por un complejo de edificaciones contiguas de características arquitectónicas similares que tienen acceso e instalaciones comunes, de acuerdo a los requisitos mínimos de clasificación contenidos en este decreto.

b) Unidad de alojamiento: Pieza independiente de un apartamento turístico para uso exclusivo y privativo del turista, compuesto como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño.

c) Viviendas de uso turístico: Pisos, casas, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica.

d) Habitualidad: Práctica común, frecuente y generalizada de facilitar alojamiento. Se entenderá que existe habitualidad cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones por anualidad, publicitándose en cualquier tipo de canal de comercialización propio o de tercero.

e) Estudio: Unidad de alojamiento de un apartamento turístico o vivienda de uso turístico, en la que el dormitorio esté integrado en una pieza común con el salón-comedor-cocina, además de contar con un cuarto de baño independiente, que se sujeta a un régimen especial de requisitos de superficie y de instalaciones.

## Artículo 3. Uso turístico exclusivo.

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico que realicen la actividad de alojamiento turístico de modo habitual en los términos regulados en el presente decreto no podrán utilizarse como residencia permanente ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico.

## Artículo 4. Normativa sectorial.

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico deberán cumplir la normativa vigente en materia de medio ambiente, ordenación urbanística, construcción y edificación, accesibilidad, instalación y funcionamiento de maquinaria, insonorización, sanidad e higiene, seguridad, registro de viajeros, prevención de incendios, propiedad horizontal, fiscal y mercantil, así como cualesquiera otras de aplicación.

## Artículo 5. Información turística y de interés público.

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico deberán disponer en sus instalaciones de información turística de la zona, plano de la localidad, información de servicios médicos, comercios, tiendas de alimentos, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, guías de espectáculos, así como información de los aparcamientos más cercanos o existentes en la zona y medios de transporte urbano.

## Artículo 6. Declaraciones responsables y comunicaciones.

1. Las empresas o titulares de la explotación de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico, antes del inicio de la actividad y de cualquier tipo de publicidad de la misma, deberán presentar la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad, en los términos establecidos en el artículo 5 de la Ley 7/2013, de 21 de noviembre, de adecuación de procedimientos administrativos y reguladora del régimen general de la declaración responsable y comunicación previa, a través de los modelos que se establecen como anexos I y II.
2. Las modificaciones o reformas que puedan afectar a la clasificación de los establecimientos se deberán comunicar a través de los modelos establecidos como anexos III y IV.
3. Los cambios de titularidad, de denominación, el cese de actividad, así como cualquier otra modificación que afecte a los datos contenidos en la declaración responsable de inicio de actividad, deberán comunicarse a través de los modelos establecidos como anexos V y VI.
4. Los modelos de declaraciones responsables y comunicaciones a los que hace referencia este artículo se presentarán ante la Dirección General competente en materia de turismo, únicamente de forma telemática con firma electrónica, encontrándose a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es>).
5. La documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa vigente de aplicación para el desarrollo de la actividad de los establecimientos regulados en este decreto, deberá estar a disposición de la Dirección General competente en materia de turismo.
6. La inscripción en el Registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha se realizará en la forma y con los efectos que se determinan en el artículo 13 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha.

## Artículo 7. Hojas de reclamaciones.

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico dispondrán de hojas de reclamaciones a disposición de las personas usuarias y cartel anunciador de las mismas en un lugar visible.

## Capítulo II

### Apartamentos turísticos

## Artículo 8. Clasificación en categorías.

1. Los apartamentos turísticos se identificarán mediante llaves y se clasificarán en las categorías de 4, 3, 2 y 1 llaves, de conformidad con los requisitos mínimos establecidos en el presente decreto para cada categoría.
2. En los apartamentos turísticos de 4 llaves, ninguna de las unidades de alojamiento que lo integren podrá ser de tipo “estudio”.
3. Cuando las instalaciones y servicios de los apartamentos turísticos no sean los mismos en cada una de las unidades de alojamiento, su categoría se determinará atendiendo a las instalaciones y servicios de la unidad de alojamiento de condiciones inferiores.

## Artículo 9. Apartamentos turísticos de 4 llaves.

Los apartamentos turísticos de 4 llaves deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Requisitos de instalaciones y servicios en zonas comunes:

- 1º. Vestíbulo con recepción y conserjería atendido 24 horas.
- 2º. Dos entradas independientes, una para clientes y otra para servicio.
- 3º. Dos escaleras independientes, una para clientes y otra para servicio, solo para apartamentos turísticos de la modalidad de bloque.
- 4º. Ascensor, cuando existan una o más plantas, excluida la planta baja.
- 5º. Bar-cafetería.
- 6º. Calefacción y aire acondicionado en todas las dependencias.
- 7º. Conexión a Internet Wifi en todo el establecimiento.

b) Requisitos de instalaciones y servicios en zonas de personas usuarias (unidades de alojamiento):

- 1º. Salón con superficie de 4 m<sup>2</sup> útiles por plaza, sin que en ningún caso sea inferior a 16 m<sup>2</sup> útiles.
- 2º. La superficie mínima en dormitorios será de 13m<sup>2</sup> útiles y 2,60 metros de altura.
- 3º. Cocina completa en pieza independiente con electrodomésticos para conservación y tratamiento de alimentos, vitrocerámica, microondas, lavadora, lavavajillas, batidora, batería de cocina, cubertería, vajilla, cristalería, cafetera, tostadora y tendedero.
- 4º. La superficie mínima en cuartos de baño será de 4,5 m<sup>2</sup> útiles.
- 5º. A partir de cuatro plazas, cada unidad de alojamiento deberá contar con un cuarto de baño adicional de la misma superficie que la establecida en el párrafo anterior.
- 6º. Calefacción y aire acondicionado en todas las unidades de alojamiento.
- 7º. Una caja fuerte en cada unidad de alojamiento.
- 8º. Teléfono en cada unidad de alojamiento, comunicado con recepción-conserjería.
- 9º. Mobiliario, tabla de planchado, plancha para la ropa, utensilios de limpieza, productos básicos de limpieza y ropa de mesa, cama y baño. Todos ellos deberán estar en perfecto estado de mantenimiento, limpieza e higiene.

c) Requisitos de instalaciones y servicios en zonas de servicio:

- 1º. Almacén de equipaje.
- 2º. Almacén de lencería.

Artículo 10. Apartamentos turísticos de 3 llaves.

Los apartamentos turísticos de 3 llaves deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Requisitos de instalaciones y servicios en zonas comunes:

- 1º. Vestíbulo con recepción-conserjería atendida doce horas al día.
- 2º. Entrada destinada para clientes y servicio.
- 3º. Escalera destinada para clientes y servicio, solo para apartamentos turísticos de la modalidad de bloque.
- 4º. Ascensor, cuando existan dos o más plantas, excluida la planta baja.
- 5º. Bar o máquinas de vending de bebida y comida.
- 6º. Calefacción y aire acondicionado en todas las dependencias.
- 7º. Conexión a Internet Wifi en todo el establecimiento.

b) Requisitos de instalaciones y servicios en zonas de personas usuarias (unidades de alojamiento):

- 1º. En apartamentos tipo “estudio” la superficie mínima será de 25 m<sup>2</sup> útiles.
- 2º. Salón con superficie de 3 m<sup>2</sup> útiles por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 13 m<sup>2</sup> útiles.
- 3º. La superficie mínima en dormitorios será de 12 m<sup>2</sup> útiles y 2,60 metros de altura.
- 4º. Cocina completa en pieza independiente con electrodomésticos para conservación y tratamiento de alimentos, vitrocerámica, lavadora, microondas, batidora, batería de cocina, cubertería, vajilla, cristalería, tostadora y tendedero.
- 5º. La superficie mínima en cuartos de baño será de 4 m<sup>2</sup> útiles.
- 6º. A partir de cinco plazas, cada unidad de alojamiento deberá contar con un cuarto de baño adicional de la misma superficie que la establecida en el párrafo anterior.
- 7º. Calefacción y aire acondicionado en todas las unidades de alojamiento.
- 8º. Una caja fuerte en cada unidad de alojamiento.
- 9º. Teléfono en cada unidad de alojamiento comunicado con recepción-conserjería.

10°. Mobiliario, tabla de planchado, plancha para la ropa, utensilios de limpieza, productos básicos de limpieza y ropa de mesa, cama y baño. Todos ellos deberán estar en perfecto estado de mantenimiento, limpieza e higiene.

#### Artículo 11. Apartamentos turísticos de 2 llaves.

Los apartamentos turísticos de 2 llaves deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Requisitos de instalaciones y servicios en zonas comunes:

1°. Servicio de recepción-conserjería atendida 8 horas al día.

2°. Entrada destinada para clientes y servicio.

3°. Escalera destinada para clientes y servicio, solo para apartamentos turísticos de la modalidad de bloque.

4°. Ascensor, cuando existan tres o más plantas, excluida la planta baja.

5°. Máquinas de vending de bebida y comida.

6°. Calefacción y aire acondicionado en todas las dependencias.

7°. Conexión a Internet Wifi en todo el establecimiento.

b) Requisitos de instalaciones y servicios en zonas de personas usuarias (unidades de alojamiento):

1°. En apartamentos tipo “estudio” la superficie mínima será de 23 m<sup>2</sup> útiles.

2°. Salón con superficie de 2 m<sup>2</sup> útiles por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 10 m<sup>2</sup> útiles.

3°. La superficie mínima en dormitorios será de 11 m<sup>2</sup> útiles y 2,50 metros de altura.

4°. Cocina completa con electrodomésticos para la conservación y tratamiento de alimentos, vitrocerámica, lavadora, microondas, batería de cocina, cubertería, vajilla, cristalería y tendedero.

5°. La superficie mínima en cuartos de baño será de 3 m<sup>2</sup> útiles.

6°. A partir de seis plazas, cada unidad de alojamiento deberá contar con un cuarto de baño adicional de la misma superficie que la establecida en el párrafo anterior.

7°. Calefacción y aire acondicionado en todas las unidades de alojamiento.

8°. Teléfono en cada unidad de alojamiento comunicado con recepción-conserjería.

9°. Mobiliario y utensilios de limpieza, ropa de mesa, cama y baño. Todos ellos deberán estar en perfecto estado de mantenimiento, limpieza e higiene.

#### Artículo 12. Apartamentos turísticos de 1 llave.

Los apartamentos turísticos de 1 llave deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Requisitos de instalaciones y servicios en zonas comunes:

1°. Servicio de conserjería-vigilancia o número de teléfono de atención al cliente.

2°. Entrada destinada para clientes y servicio.

3°. Escalera destinada para clientes y servicio, solo para apartamentos turísticos de la modalidad de bloque.

4°. Ascensor, cuando existan tres o más plantas, excluida la planta baja.

5°. Calefacción y aire acondicionado en todas las dependencias.

b) Requisitos de instalaciones y servicios en zonas de personas usuarias (unidades de alojamiento):

1°. En apartamentos tipo “estudio” la superficie mínima será de 21 m<sup>2</sup> útiles.

2°. La superficie mínima del salón será de 1 m<sup>2</sup> útil por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 7 m<sup>2</sup> útiles.

3°. La superficie mínima en dormitorios será de 10 m<sup>2</sup> útiles y 2,50 metros de altura.

4°. Cocina completa con electrodomésticos para la conservación y tratamiento de alimentos, vitrocerámica, microondas, lavadora, batería de cocina, cubertería, vajilla, cristalería y tendedero.

5°. La superficie mínima en cuartos de baño será de 2,5 m<sup>2</sup> útiles.

6°. Calefacción y aire acondicionado en todas las unidades de alojamiento.

7°. Mobiliario, tabla de planchado, plancha para la ropa, utensilios de limpieza, productos básicos de limpieza y ropa de mesa, cama y baño. Todos ellos deberán estar en perfecto estado de mantenimiento, limpieza e higiene.

### Artículo 13. Capacidad máxima del apartamento turístico.

1. La capacidad de cada unidad de alojamiento será como máximo de dos plazas en cada dormitorio, además de dos plazas en camas convertibles en el salón, siempre que su superficie y distribución lo permitan.
2. Los apartamentos tipo “estudio” contarán con un máximo de 4 plazas, dos de ellas en camas convertibles.

### Artículo 14. Dispensas específicas de superficie en habitaciones y cuartos de baño.

La facultad de dispensa establecida en el artículo 12 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, en lo que se refiere a los requisitos mínimos exigidos en habitaciones y cuartos de baño, se ejercerá previo informe técnico y de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) La superficie mínima exigible para las habitaciones y los cuartos de baño considerados independientemente, no podrá ser objeto de dispensa cuando suponga una reducción superior al 15 por 100 de tal superficie.
- b) Dichas dispensas solo se concederán, con mantenimiento de la categoría pretendida, cuando afecten a menos del 50 por 100 de las habitaciones o de los cuartos de baño.

### Artículo 15. Placa distintiva.

Los apartamentos turísticos deberán exhibir a la entrada del acceso principal, en un lugar visible, una placa distintiva normalizada, de acuerdo a las prescripciones técnicas que se recogen en el anexo VII.

## Capítulo III

### Viviendas de uso turístico

### Artículo 16. Requisitos mínimos y condiciones.

1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir los siguientes requisitos y condiciones mínimas:

- a) Cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda.
- b) Que los estatutos de la comunidad de propietarios no contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico.
- c) Disponer de ventilación directa al exterior o a patios, con persianas o con algún sistema de oscurecimiento similar en las ventanas.
- d) Estar amuebladas y dotadas de todos los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de ocupación.
- e) Disponer de calefacción y aire acondicionado en los dormitorios y salón.
- f) Disponer de botiquín de primeros auxilios.
- g) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes y ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación máxima de la vivienda, y un juego de reposición.
- h) Ropa de cama, equipo de toallas, menaje de casa en general, en función de la ocupación de la vivienda y un juego de reposición. También deberán disponer de tabla y plancha de la ropa. Todos ellos en perfecto estado de mantenimiento, limpieza e higiene.
- i) Poner a disposición de los usuarios un número de teléfono para atender y resolver dudas e incidencias relativas a la vivienda de modo inmediato en un lugar visible.
- j) Tener a disposición de los usuarios de la vivienda, las instrucciones de funcionamiento de los electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcta utilización.
- k) Conexión a Internet Wifi.
- l) Normas internas relativas al uso de las instalaciones y dependencias de la vivienda, así como la admisión o no de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras, así como las zonas de uso restringido.

2. Las viviendas de uso turístico tendrán como mínimo un salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño.

3. Su capacidad se determinará por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de plazas convertibles disponibles en el salón-comedor y en los dormitorios, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) En ningún caso se permitirá la instalación de más de 2 plazas en el salón-comedor y 4 plazas en los dormitorios, de las cuales 2 deberán ser camas.

b) En ningún caso la capacidad de la vivienda de uso turístico podrá ser superior a la capacidad máxima establecida en la licencia de primera ocupación o documento análogo, o en caso de que ésta no lo estableciera, a un máximo de 12 plazas, siendo a partir de esa cantidad regulado por el régimen jurídico de alojamiento hotelero o extrahotelero que le fuera de aplicación en base a las instalaciones y servicios del inmueble.

4. En toda publicidad, actuación de promoción o de comercialización deberá aparecer el código de inscripción del Registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha.

#### Artículo 17. Placa distintiva.

En la puerta de entrada de cada vivienda de uso turístico, en lugar visible, se exhibirá una placa distintiva normalizada, de acuerdo a las prescripciones técnicas que se recogen en el anexo VIII.

#### Artículo 18. Recepción y entrega de llaves en las viviendas de uso turístico.

1. En las viviendas de uso turístico la entrega de llaves por parte de la persona propietaria o empresa explotadora, deberá ser acordada con el cliente previamente a su llegada.

2. Asimismo, en el momento de la entrega de la vivienda de uso turístico a la persona usuaria se le informará sobre el funcionamiento de los aparatos electrodomésticos y otros instrumentos que lo requieran, así como de las normas de uso de los elementos e instalaciones comunes del bloque o urbanización y se le darán las llaves, tarjetas y pases que permitan el acceso y disfrute de dichas dependencias.

### Capítulo IV

Régimen de reservas, cancelaciones y precios de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico

#### Artículo 19. Reservas.

1. Las empresas o titulares de la explotación, están obligadas a confirmar las reservas efectuadas por sus clientes por cualquier medio que permita su constatación, no pudiendo reservar un número de plazas superior a las disponibles en la unidad de alojamiento del apartamento turístico o en la vivienda de uso turístico.

2. En la comunicación de la confirmación de la reserva se hará constar, al menos, lo siguiente:

a) Identificación del establecimiento, con indicación del código de inscripción en el Registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha.

b) Categoría del establecimiento, en el caso de apartamentos turísticos.

c) Identificación de las personas usuarias.

d) Fechas de llegada y salida.

e) Identificación de la unidad o unidades de alojamiento o, en su caso, de la vivienda de uso turístico, objeto de la reserva.

f) Precio de la reserva y de los diferentes servicios contratados.

g) Condiciones de cancelación y abandono de la estancia.

h) Cuantía del anticipo en concepto de señal.



i) En su caso, condiciones pactadas entre las partes.

3. Tratándose de apartamentos turísticos, cuando las personas usuarias hubieran reservado unidades de alojamiento determinadas con especificación del número o situación, la empresa o titular de la explotación deberán poner a su disposición aquellas que específicamente hubieran sido objeto de reserva.

Si la reserva fuese por unidades indeterminadas, la empresa o titular de la explotación, pondrá a disposición de las personas usuarias las que reúnan las características pactadas.

#### Artículo 20. Anticipo.

Las empresas o los titulares de la explotación podrán exigir a las personas usuarias un anticipo en concepto de señal, que se entenderá a cuenta del importe resultante de los servicios prestados, pudiéndose anular la reserva si el anticipo no es realizado.

#### Artículo 21. Cancelación de las reservas.

1. El régimen de cancelación de las reservas se ajustará a las condiciones que pacten libremente la empresa o titular de la explotación y las personas usuarias, debiendo dejar constancia de dicho acuerdo.

2. Si las partes hubieran pactado algún anticipo, la cancelación de la reserva en los días anteriores a la fecha prevista para la llegada, podrá suponer la aplicación de las penalizaciones que se hubieran pactado con cargo al mismo, y en su defecto, de las siguientes:

- a) El 5% del anticipo, cuando la cancelación se haga con más de 30 días de antelación respecto a la fecha prevista para la llegada.
- b) El 20% del anticipo, cuando la cancelación se haga en el período comprendido desde los 15 a los 30 días anteriores a la fecha prevista para la llegada.
- c) El 50% del anticipo, cuando la cancelación se haga en el período comprendido desde los 8 a los 14 días anteriores a la fecha prevista para la llegada.
- d) El 100% del anticipo, cuando la cancelación se haga con 7 o menos días de antelación respecto a la fecha prevista para la llegada.

3. No obstante, cuando la cancelación se produzca ante supuestos de fuerza mayor debidamente acreditada, no procederá la aplicación de penalización alguna con cargo al anticipo entregado, viniendo obligada la empresa o titular de la explotación a la devolución íntegra del mismo.

#### Artículo 22. Mantenimiento de la reserva.

1. Cuando se haya confirmado la reserva sin la exigencia de anticipo, la empresa o titular de la explotación la mantendrá hasta la hora concertada y, en el caso de que no se haya acordado, hasta las 20 horas del día señalado para la entrada, salvo que la persona usuaria confirme su llegada advirtiendo de posibles retrasos.

2. En el supuesto de que se hubiera exigido un anticipo para formalizar la reserva, la empresa o titular de la explotación, salvo pacto en contrario, mantendrá la reserva sin ningún límite horario, durante el número de días que cubra el anticipo.

#### Artículo 23. Precios.

1. La actividad de alojamiento en las modalidades de apartamento turístico y vivienda de uso turístico se ajustará al régimen de libertad de precios.

2. Los precios de todos los servicios gozaran de la máxima publicidad, se hará constar el precio por separado

de cada servicio, debiendo exponerse de forma clara y de fácil localización y lectura para el cliente. Siempre serán precios finales con todos los servicios e impuestos incluidos.

3. En ningún caso se podrá cobrar a las personas usuarias precios superiores a los que figuren expuestos al público o se hubieran acordado en la reserva.

4. El precio de la estancia se determinará conforme al número de pernотaciones, entendiéndose incluidos en el mismo los suministros de agua, energía, climatización, uso de ropa de cama y baño, así como la limpieza.

Artículo 24. Comienzo y terminación del servicio de alojamiento.

1. Salvo pacto en contrario, el servicio de alojamiento en los apartamentos turísticos y en las viviendas de uso turístico comenzará a partir de las 14 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12 horas del día previsto como fecha de salida.

2. La prolongación del disfrute de los servicios contratados por mayor tiempo del convenido estará siempre condicionada al mutuo acuerdo entre las partes.

Artículo 25. Recepción del cliente.

A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado un documento en el que conste, al menos, la identificación de la empresa o titular de la explotación del apartamento turístico o de la vivienda de uso turístico, el código de inscripción en el Registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida y el precio total de la estancia. La copia de dicho documento, una vez cumplimentado y firmado por la persona usuaria, deberá conservarse por la empresa o titular de la explotación, estando a disposición de los órganos competentes de la Administración turística de Castilla-La Mancha durante cinco años.

Artículo 26. Facturación.

La empresa o el titular de la explotación del apartamento turístico o de la vivienda de uso turístico expedirá y entregará a las personas usuarias, o en su caso, a las empresas de intermediación turística, la correspondiente factura, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de las obligaciones en materia de facturación.

Artículo 27. Pago.

1. Las personas usuarias o, en su caso, las empresas de intermediación turística, deberán abonar el precio correspondiente a los servicios contratados en el lugar y tiempo convenido con la empresa o titular de la explotación del apartamento turístico o de la vivienda de uso turístico.

2. A falta de acuerdo expreso se entenderá que el pago debe efectuarse en el mismo establecimiento y en el momento en que la factura sea presentada al cobro.

Capítulo V

Inspección y régimen sancionador.

Artículo 28. Inspección y régimen sancionador.

1. Los Servicios de Inspección de la Consejería competente en materia de turismo, ejercerán las funciones de comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en la presente norma, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1999, de 26 de mayo, y en el Decreto 7/2007, de 30 de enero, por el que se regula la Inspección de Turismo de Castilla-La Mancha.

2. El régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico se rige por lo dispuesto en el título IX de la Ley 8/1999, de 26 de mayo.

Disposición transitoria primera. Adaptación de los apartamentos turísticos.

Los establecimientos de apartamentos turísticos que estén realizando su actividad antes de la fecha de entrada en vigor del presente decreto, dispondrán de un plazo de dos años, desde dicha fecha, para adaptarse a los requisitos establecidos en el mismo. Transcurrido el plazo, la Administración turística procederá a inscribirlos de oficio en la clasificación que les corresponda, de acuerdo a la nueva normativa.

Disposición transitoria segunda. Adaptación de las viviendas de uso turístico.

Las viviendas particulares que antes de la fecha de entrada en vigor del presente decreto estuvieran siendo comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística para su cesión temporal de uso, con finalidad lucrativa, dispondrán de un plazo de un año para adaptarse a los requisitos establecidos por la presente norma.

Disposición final primera. Habilitación normativa.

1. Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y desarrollo de este decreto.

2. Se faculta a la persona titular de la Dirección General competente en materia de turismo para actualizar y modificar los Anexos recogidos en este decreto.

Disposición final segunda. Normas sobre precios y reservas en materia de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico quedan excluidos del ámbito de aplicación del Decreto 205/2001, de 20 de noviembre, sobre régimen de precios y reservas en los establecimientos turísticos, rigiéndose únicamente por las prescripciones contenidas en el Capítulo IV del presente decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

NOTA: Ver Anexos I al VIII en DOCM 113 de 11-06-2018, páginas de 16183 a 16202