



## **MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO INTERMEDIA (TRAS INFORME DIRECCIÓN SERVICIOS JURÍDICOS) PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA REGIÓN DE MURCIA**

### **JUSTIFICACIÓN DE LA MAIN ABREVIADA**

Se ha optado por la elaboración de una *Memoria de Análisis de Impacto Normativo abreviada*, dado que el impacto del proyecto de decreto objeto de la misma se circunscribe a un ámbito muy estricto y concreto, cual es el de una modalidad de alojamiento turístico, como son las viviendas de uso turístico, por tanto no se trata de un impacto apreciable en otros ámbitos de mayor calado, tal y como exige el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de febrero de 2015, por el que se aprueba la Guía Metodológica para la elaboración de la antedicha Memoria. A ello se añade que la regulación de esta modalidad de alojamiento no supone una regulación *ex novo*, sino una adaptación de la ya existente prevista en el Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y los alojamientos vacacionales, en concreto estos últimos, comportando una adaptación al uso turístico de las viviendas y una separación de la regulación conjunta con los apartamentos turísticos, dándole naturaleza jurídica propia y recogiendo sus singularidades.

### **OPORTUNIDAD Y MOTIVACIÓN TÉCNICA**

La Administración está realizando diversas acciones para impulsar al turismo como industria estratégica en el desarrollo económico de la Región de Murcia. Este impulso se realiza desde distintos ámbitos que incluyen el uso de instrumentos administrativos, como las declaraciones de interés regional, el fomento de infraestructuras o el normativo. Si una de las características del derecho del turismo, reconocida por todos los administrativistas, es la transversalidad y multidimensionalidad, otra es su dinamismo y complejidad. Dinamismo y complejidad porque todos los días surgen nuevas cuestiones que necesitan de respuestas rápidas y coordinadas por parte de todos los agentes implicados. Por tanto, no podemos tener normativas obsoletas que impidan las rápidas transformaciones que el sector está experimentando. Es necesario adaptar la legislación a los nuevos modelos turísticos que aparecen fruto de la creatividad empresarial.

El boom inmobiliario, y la posterior crisis, ha motivado la existencia de gran cantidad de viviendas que o bien no han encontrado comprador o se encuentran vacías, y sus propietarios, ante esta situación, las alquilan turísticamente con el fin de obtener unos ingresos para hacer frente a los gastos que tienen que afrontar: hipotecas, impuestos, etc.

Por otro lado, el aumento de este tipo de alojamiento está vinculado a las nuevas formas de viajar, el deseo de tener una relación más directa con los residentes del destino y las nuevas y



rápidas formas de comercialización. Así como el hecho de que en muchos casos el precio del alojamiento es más barato que el reglado.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, fue objeto de modificación mediante la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda; y de nuevo ha sido reformada mediante el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Queda excluida de su ámbito de aplicación la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, con un fin lucrativo, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos vino motivada, en parte, por el aumento cada vez mayor del uso del alojamiento privado en el turismo.

Por ello era necesaria una norma que determinara los parámetros mínimos que el ejercicio de este tipo de actividad, y los establecimientos propiamente dichos, deben de cumplir.

La Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, establece el marco jurídico general en el que ha de desarrollarse la actividad turística en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El Título II de esta Ley, en su Capítulo II regula los alojamientos turísticos, definiéndolos en su artículo 25 como “el establecimiento abierto al público en general, dedicado de manera habitual a proporcionar hospedaje temporal mediante precio, con o sin prestación de servicios complementarios. Las empresas que presten servicios de alojamiento ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación”.

La citada ley en su artículo 26, en relación con el 39, a la hora de citar las modalidades en las que se ofertan los servicios de alojamiento turístico, indica que además de las cinco en él enumeradas podrán determinarse otras figuras o modalidades, así como su clasificación y funcionamiento.

Con anterioridad a la promulgación de la citada Ley, y tras la publicación de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, el Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y los alojamientos vacacionales supuso una respuesta a las necesidades y exigencias de su momento. Sin embargo, dado el tiempo transcurrido y la necesidad de dotar a este tipo de alojamiento de una normativa propia, tal y como exige la



modificación de la ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos para excluir de su ámbito a la vivienda turística, hace necesario crear “...un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.”

Además, tal y como se recoge en la parte expositiva del proyecto “se pretende hacer frente a la oferta ilegal de alojamiento turístico, con el fin de que se regularicen los titulares de este tipo de actividad y estén en el mercado en igualdad de condiciones que el resto del entramado turístico”.

Con el presente proyecto se pretende regular lo que por otro lado siempre ha existido: el alquiler de viviendas para un uso “turístico” por pocos días. Circunstancia que ha quedado excluida de la normativa de arrendamientos urbanos, haciendo necesaria una normativa específica.

Al tratarse de viviendas de particulares, construidas inicialmente para residencia habitual cumpliendo la normativa de edificación existente en su momento, pudiendo ser muy variados los tipos, se ha optado por que las viviendas de uso turístico se clasifiquen en una sola categoría.

No ha sido precisa la emisión de informes técnicos específicos que justifiquen la oportunidad de aprobación del proyecto de decreto de viviendas de uso turístico, dado que se ha tratado básicamente de dar respuesta a la necesidad de regulación turística de este tipo de alojamiento al quedar excluido del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## **MOTIVACIÓN Y ANÁLISIS JURÍDICO.**

### **Competencia de la Comunidad Autónoma para su aprobación. -**

El artículo 10. Uno. 16 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, aprobado por Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, señala como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma la ordenación y promoción del turismo, de acuerdo con el art. 148.1.18 de la Constitución española. De acuerdo con esta competencia la Asamblea Regional dicta la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia (BORM núm. 296, de 24 de diciembre), modificada por la Ley 11/2014, de 27 de noviembre, y por la Ley 2/2017, de 13 de febrero, de medidas urgentes para la reactivación de la actividad empresarial y del empleo a través de la liberalización y de la supresión de cargas burocrática. Con base a los artículos 20.3, 26 y 39 de la ley de turismo, y a la titularidad de la potestad reglamentaria que la Ley 6/2004 de 28 de diciembre, residencia en el Consejo de Gobierno, se elabora el proyecto de decreto del que emana esta Memoria.

Asimismo, el proyecto también respeta la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en aquellas materias que afectan al turismo, como pueden ser la legislación sobre comercio exterior, extranjería, visados, laboral, propiedad intelectual, etcétera, a la vez que regula materias cuya regulación no tiene reserva de ley.



### **Base jurídica y rango del proyecto normativo. -**

Como desarrollo de la ley de turismo anterior, la Ley 11/1997, se aprobó el Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y los alojamientos vacacionales. El Capítulo V, artículos 30 a 35, está dedicado a los alojamientos vacacionales, definiéndolos como las unidades aisladas que las empresas de apartamentos turísticos explotaban.

La realidad social de incremento del uso turístico de viviendas y la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos que las excluye de su ámbito hace necesaria una normativa específica turística, que además tenga en cuenta las características propias de esta modalidad de alojamiento y subsane las carencias que se han detectado en la práctica.

También hay que tener en cuenta la necesidad de adaptar este tipo de actividad a la regulación de la citada Ley 12/2013, así como a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre de garantía de la unidad de mercado; unido todo ello a la necesidad de responder a la evolución de este tipo de establecimientos, recogiendo al mismo tiempo determinados aspectos que las citadas normas no contemplaban, en especial el procedimiento para la clasificación de estos alojamientos, basado en la presentación de una declaración responsable y el control administrativo ex post.

Esta nueva ordenación se plasma en el proyecto de decreto que origina esta Memoria.

Se trata por tanto de una disposición de carácter general que adopta la forma de decreto.

Igualmente, se ha tenido en cuenta lo indicado en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en cuanto a participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos. Así como la Disposición final tercera de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que modifica la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno en cuanto a la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria del Gobierno.

### **Disposiciones cuya vigencia resulta afectada. -**

El Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales, vigente únicamente el Capítulo V, dedicado a los alojamientos vacacionales, en virtud de la Disposición derogatoria única del Decreto 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia.



## **Necesidad de alta o actualización del servicio o procedimiento en la disposición a aprobar en la Guía de Procedimiento y Servicios de la Administración Pública de la Región de Murcia. -**

En la actualidad las viviendas vacacionales (alojamientos vacacionales Decreto 75/2005, Capítulo V) son el objeto del procedimiento P-1890 de la Guía de Procedimientos y Servicios de la Administración de la Región de Murcia. La aprobación del proyecto que se informa hará necesaria la actualización y adaptación del procedimiento P-1890.

### **Contenido y estructura de la norma. -**

El presente proyecto de decreto consta de 30 artículos distribuidos en cuatro capítulos, así como dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El Capítulo I está dedicado a las disposiciones generales, con un contenido muy similar al de otros tipos de alojamiento, si bien contemplando las peculiaridades propias de este. Se determina el concepto de vivienda de uso turístico y se definen extremos necesarios como “canal de oferta turística”. Se determina que existirán dos tipos de viviendas de uso turístico: la que es cedida en su totalidad al tráfico turístico, como una unidad indivisible, y la que es cedida por habitaciones conviviendo el turista con el titular de la explotación o con otros usuarios. Se trata en este capítulo lo referente a la explotación de las viviendas de uso turístico, diferenciado las peculiaridades de cada tipo.

El Capítulo II trata de las prescripciones técnicas. Hay que tener en cuenta que se trata de viviendas y que, por lo tanto, deben de cumplir con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación o normativa existente en el momento de su construcción. Se fijan los criterios para determinar la capacidad del alojamiento. A efectos de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas tienen las viviendas de uso turístico la consideración de edificios de uso privado. Deben de estar equipadas y dotadas de todo lo necesario para un uso inmediato por el turista.

En el Capítulo III se recogen los artículos dedicados al régimen de funcionamiento y precios. Se indican los servicios mínimos que están incluidos en el precio, el régimen de reservas y anulaciones.

En el Capítulo IV se indica el procedimiento de clasificación, siendo el mismo que el del resto de establecimientos turísticos. En cuanto a las posibles alternativas de intervención administrativa en relación con las actividades económicas, se decanta el proyecto de decreto por el régimen de declaración responsable, cuya presentación habilita para el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico.



### **Tramitación. -**

A efectos de la tramitación de proyecto de decreto, se sigue el procedimiento establecido en el artículo 53 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, debiendo darse audiencia a las consejerías y asociaciones más representativas del sector, sin perjuicio de los informes que de conformidad con la normativa aplicable resulten preceptivos, como son los del Consejo Asesor Regional de Consumo, Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, Dirección de los Servicios Jurídicos y el Consejo Jurídico de la Región de Murcia.

Con carácter previo a la elaboración del borrador de proyecto de decreto se sustanció, por medio del portal web del Instituto de Turismo de la Región de Murcia y por un periodo de 15 días, la consulta pública que indica el artículo 133-1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el fin de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma.

Ante la consulta pública indicada no se presentó opinión alguna.

Con fecha 12 de junio de 2017 se redactó, tras algunos borradores previos, el que ha sido el primer texto del proyecto de decreto y que sirvió para elaborar la Memoria de Análisis de Impacto Normativo inicial de fecha 12 de junio de 2017.

Mediante Comunicación Interior nº 123574/2017, de fecha 20 de junio de 2017, por el Director General del Instituto de Turismo de la Región de Murcia se propone a la Secretaría General de la Consejería de Turismo, Cultura y Medio Ambiente (actual Consejería de Turismo y Cultura) el inicio de los trámites para la aprobación del Proyecto de Decreto por el que se regulan las Viviendas de Uso Turístico en la Región de Murcia. Para ello se adjuntaba texto del proyecto y Memoria de Análisis de Impacto Normativo de fecha 12 de junio de 2017.

Como consecuencia de ello, por la Secretaría General de la Consejería de Turismo, Cultura y Medio Ambiente (actual Consejería de Turismo y Cultura) se remitió el texto del proyecto a todas las consejerías con el fin de que emitieran informe, si lo estimaban conveniente.

Con fecha 30 de octubre de 2017, mediante Comunicación Interior nº 225856/2017, se trasladan por parte de la Secretaria General de Turismo, Cultura y Medio Ambiente los informes aportados por las diferentes consejerías. Con el siguiente resultado:

- Consejería de Presidencia y Fomento. Dirección General del Territorio, Arquitectura y Vivienda. Informe de fecha 07/08/2017. Se hacen algunas sugerencias, que no alegaciones, al articulado:



- Artículo 11 (actual 10.2). Se acepta la sugerencia incluyendo entre la información a entregar al usuario la concerniente a instrucciones y funcionamiento de los elementos comunes e instalaciones del edificio.
- Artículo 12 (actual 11). Se tiene en cuenta la sugerencia indicando en el texto que, a efectos de la normativa de accesibilidad universal de la Región de Murcia, las edificaciones tienen la consideración de uso residencial vivienda.
- Artículo 14 (actual 13). A la vista de la sugerencia se ha modificado la redacción del artículo.
- Artículo 15 (actual 14). Se propone por la DG de Vivienda aumentar la superficie de los dormitorios dobles a 10 m<sup>2</sup>. Se mantiene la de 8 m<sup>2</sup> por ser la que tiene el actual Decreto 75/2005 de Apartamentos Turísticos. Además, esta medida de 8 m<sup>2</sup> para los dormitorios dobles es la que tienen otras CCAA.
- Artículo 16 (actual 15). Sugiere la DG el establecer una superficie mínima de salón. Se mantiene el texto del proyecto pues se prefiere dejar sin indicar una superficie concreta. Se trata de viviendas que han sido construidas de acuerdo a un proyecto que ha sido visado por un colegio profesional, cuya obra de ejecución obtuvo licencia municipal, y donde unos técnicos han suscrito unos certificados de fin de obra; posteriormente se han obtenido las cédulas de habitabilidad o licencias de primera ocupación. Todo ello llega a concluir que las viviendas cumplen con toda la normativa aplicable, incluida la de habitabilidad.
- Artículo 17 (actual 16). Se mantienen las dimensiones de las camas por tener carácter de mínimos.
- Artículos 18 y 19 (actuales 17 y 18). Se mantiene la redacción del proyecto con los argumentos recogidos a la sugerencia del artículo 16 (actual 15).
- Otros. Se sugiere por la DG la exigencia de contar con lavadora y un espacio para secado de ropa. Se mantiene el texto del proyecto por querer establecer unos requisitos mínimos y la lavadora se considera un elemento no esencial para la habitabilidad de la vivienda, dejando a criterio del propietario colocarla o no. La corta duración del hospedaje no la hacen imprescindible. Se admite la sugerencia de la DG en el sentido de añadir al artículo 13.2 (actual 12.2) una referencia a la necesidad de contar la vivienda con espacio y enseres para el almacenamiento de residuos.
- Se propone que *“se valore la intervención en la tramitación de la Consejería de Presidencia y Fomento, incluso que se tratara de un proyecto conjunto”*. La intervención de la Consejería ya se ha producido con sus sugerencias-alegaciones y, cuando proceda, con el informe del Consejo de Vivienda u órgano equivalente. Se trata de un proyecto de alojamiento turístico que se realiza, en este caso, en una vivienda. Es la Consejería de Turismo y Cultura la que tiene



las competencias en materia de turismo y la que debe de establecer los parámetros que debe de contar una vivienda para ser clasificada como turística y el procedimiento para ello. Teniendo en cuenta la sugerencia de la DG el proyecto se someterá a consideración del Consejo de Vivienda u otro órgano perteneciente a ese ámbito.

- Consejería de Empleo, Universidades y Empresa. Dirección General de Comercio, Consumo y Simplificación Administrativa. Servicio de Defensa del Consumidor. Informe de fecha 12/07/2017. Se realizan las siguientes consideraciones:
  - o Artículo 7 (actual 6) Publicidad. Se admite en su totalidad la consideración de la DG incluyéndola en la redacción del artículo.
  - o Artículo 9 (actual 8). Admitiendo la consideración de la DG en cuanto a información sobre el seguro de responsabilidad civil, se añade como un apartado más del artículo 7 Publicidad (actual 6).
  - o Artículo 23 (actual 22) Hojas de reclamaciones. No se asume la consideración hecha por la DG por cuanto supone incluir detalladamente una materia propia de Consumo y ajena a las competencias del Órgano que tramita el proyecto (Instituto de Turismo). Ya se indica en el texto que lo referente a las hojas de reclamaciones es en los términos establecidos en el Decreto nº 3/2014, de 31 de enero, por el que se regula el sistema unificado de reclamaciones de los consumidores y usuarios en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
  - o Artículo 24 (actual 23) Precios. A tenor de la consideración hecha por la DG se modifica el texto del proyecto indicando que en el precio total deberán de estar desglosados los impuestos y/o tasas si las hubiere.
  - o Artículo 27 (actual 26) Reservas. Se mantiene la redacción del proyecto por ser el mismo tratamiento que se ha tenido en cuenta en la totalidad de los decretos que regulan establecimientos de alojamiento turístico, primando lo acordado entre las partes y haciendo mínima la intervención de la administración.
  - o Disposiciones adicional y final se ha cambiado el nombre de la Consejería.
- Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca. Secretaría General. Informe del Servicio Jurídico de fecha 07/07/2017. No formula observaciones.
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Secretaría General. Informe de fecha 03/07/2017. Se hacen las siguientes observaciones:
  - o Artículo 1 Objeto. Teniendo en cuenta la observación se elimina del texto la referencia detallada a la Ley de Turismo de la Región de Murcia.
  - o Artículo 31.3 (actual 30.3). Indica el informe que no se alcanza a entender en qué consistirá la citada reclasificación. Pudiera darse el caso de que las modificaciones fueran tales que conlleve clasificar (reclasificar) el alojamiento en





otra figura de establecimiento turístico o incluso, como indica el texto, la baja como tal del Registro de Empresa y Actividades Turísticas.

- No se sigue la observación del informe en cuanto a que se echa en falta una referencia expresa al régimen sancionador. Se trata de una apreciación. No se ha indicado en ninguno de los otros proyectos (algunos ya aprobados por el Consejo de Gobierno) ni ha sido su falta motivo de consideración o reparo tanto por la Dirección de los Servicios Jurídicos como por el Consejo Jurídico de la Región de Murcia.
- Consejería de Transparencia, Participación y Portavoz. Comunicación Interior nº 132747/2017 de 28/06/2017 indicando que no realizan observación alguna.

Como consecuencia de las observaciones hechas por las consejerías se redactó un nuevo texto de fecha 2017/12/29.

Mediante correo electrónico de fecha 02/01/2018 se remitió el proyecto de decreto, a efectos de que tuviesen conocimiento del mismo y presentasen las observaciones o alegaciones que creyesen convenientes, a diversas organizaciones del sector turístico: Asociación de Hoteles de Murcia (Ashomur), Asociación de Camping, Confederación Regional de Empresarios de Murcia (Croem), Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Cartagena, Federación de Municipios de la Región de Murcia, Asociación de Hostelería de Águilas (Hosteaguilas), Confederación Comarcal de Organizaciones Empresariales de Lorca (Ceclor), Asociación de Empresarios de Hostelería y Alojamientos Turísticos de Cartagena y su Comarca (Hostecar), Federación Regional de Empresarios de Hostelería y Turismo (Hostemur), Asociación de Empresarios de Hoteles y Alojamientos Turísticos de la Costa Cálida (Hostetur), Agrupación de Hoteles de Cartagena, Facultad de Turismo Universidad de Murcia, Facultad de Turismo Universidad Católica San Antonio de Murcia, Universidad Politécnica de Cartagena, Federación de Asociaciones de Vecinos de la Región de Murcia (Favemur). Con fecha 21/05/2018 se trasladó el proyecto a la Asociación de Propietarios y Gestores de Apartamentos y Viviendas Turísticas de la Región de Murcia.

Se recibieron las siguientes alegaciones:

- Asociación de Hoteles de Murcia (Ashomur), 09/01/2018.
  - Artículo 5, explotación de viviendas. Echa en falta la asociación que no se regule el alquiler turístico de habitaciones. Como luego se expondrá, y como consecuencia del informe emitido por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), se contempla en el proyecto la cesión por habitaciones de las viviendas de uso turístico. En cuanto a la capacidad máxima de las viviendas indica que debería de ser la indicada en la licencia de ocupación. El artículo 15 (actual 14) del proyecto recoge los criterios para establecer la



capacidad máxima de la vivienda turística y lo es en función de las superficies de las habitaciones.

- Artículo 6 (actual 5). Se admite la observación hecha por Ashomur añadiendo un apartado 6 (ahora 9) al artículo 6 (actual 5) indicando el hecho de que si los usuarios no cumplen las normas de convivencia el titular de la explotación podrá requerir el abandono de la vivienda.
- Equipamiento. Botiquín: A la vista de que también el Consejo Económico y Social de la Región de Murcia hace la misma observación, se incluye en el artículo 12.3, como parte del equipamiento de las viviendas turísticas, un botiquín. Otras de las observaciones ya se encontraban recogidas en el texto (teléfono del responsable, información electrodomésticos). Otras se han incluido: información turística, admisión de mascota, prohibición de fumar.
- Federación Predif Región de Murcia, 22/01/2018.
  - Las observaciones que se hacen van en la línea de considerar a los inmuebles como públicos a efectos de número de alojamientos accesibles, elementos comunes accesibles, etc. Hay que tener en cuenta que las viviendas de uso turístico, a efectos de la aplicación de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, tienen la consideración de edificios de uso privado residencial vivienda, no pudiendo ser de aplicación lo concerniente a uso residencial público. Estas viviendas que se someten al tráfico turístico, cuando se construyeron lo fueron conforme a la normativa entonces existente en cuanto accesibilidad, y las que lo sean en un futuro se construirán de acuerdo al Código Técnico de la Construcción en cuanto a uso privado residencial vivienda. Y hasta aquí se puede llegar, no pudiendo aplicar a estas viviendas aspectos de accesibilidad propios de hoteles, por ejemplo.
- Federación Regional de Empresarios de Hostelería y Turismo (Hostemur) el 05/02/2018 y la Agrupación de Hoteles y Alojamientos Turísticos de Cartagena y Comarca el 06/02/2018 presentaron idénticas alegaciones con la siguiente valoración:
  - Teniendo en cuenta las observaciones hechas por Hostemur en la parte expositiva del proyecto se han añadido dos párrafos, uno referente a las llamadas plataformas de comercialización y otro a las comunidades de propietarios. No se estima la observación que hace Hostemur de que se “reconozca a los ayuntamientos su potestad para establecer zonas de uso turístico dentro de su planificación urbanística.” Los ayuntamientos, en virtud de diferentes normas de diverso rango, ya tienen atribuida, como propia, la planificación urbanística de su suelo. Lo pretendido por Hostemur excede de la habilitación que la ley de turismo hace para dictar este proyecto. Estamos ante



una norma eminentemente turística, de clasificación de un tipo de alojamiento, sin que se pueda entrar en aspectos urbanísticos.

- Por haberlo apreciado Hostemur se corrige la errata del penúltimo párrafo de la parte expositiva en cuanto al periodo de tiempo que se indica.
- Hace Hostemur unas observaciones al Capítulo I Disposiciones generales. No es necesario que una norma de clasificación turística, como la que se informa, recoja en su parte dispositiva referencia a la colaboración entre las diferentes administraciones en materia de inspección y control de la actividad turística. Ya la Ley de Turismo, en su artículo 4, indica como principio rector de la actividad turística en la Región de Murcia el coordinar la labor de las distintas administraciones públicas entre sí y con el sector; y es en el capítulo IV dónde se indican las funciones y competencias de la inspección. No hace falta que una norma como el presente proyecto indique la posibilidad de que los ayuntamientos soliciten al órgano competente de la administración regional una consulta previa sobre los proyectos de apertura de establecimientos extrahoteleros. Siempre un ayuntamiento puede solicitar esa información y para todo tipo de establecimientos turísticos. Lo plantea Hostemur como una posibilidad, no como un imperativo, y por lo tanto no es necesario recogerlo en una norma como la que se informa. Por otro lado, alegan algo que ya se recoge en el proyecto, artículo 7-1 (actual 6-1): *“No se podrá comercializar turísticamente viviendas cuya declaración responsable no haya sido presentada ante el organismo competente en materia de turismo.”* También se observa por ambas asociaciones la necesidad de que sea un requisito indispensable el contar con un certificado de la comunidad de propietarios. El Consejo Jurídico de la Región de Murcia ha recogido en varios de sus dictámenes emitidos con motivo de la tramitación de otros tantos proyectos sobre establecimientos turísticos la prohibición de poder pedirle al promotor o titular del establecimiento más documentación que la propia declaración responsable. En dicho documento el titular o promotor declara tres cosas: que cumple la normativa (turística y sectorial, incluida en esta última la de propiedad horizontal) que afecta a la actividad que se va a realizar, que cuenta con la documentación que lo demuestra y que se compromete a cumplir dicha normativa durante todo el tiempo que el establecimiento este sometido al tráfico turístico. Aceptando la alegación que hacen ambas asociaciones se ha añadido un punto 8 al artículo 7 (actual 6) recogiendo la obligación del explotador de informar a los usuarios de la existencia de normas de convivencia en la comunidad de propietarios donde su ubica la vivienda. El certificado de idoneidad a que se refieren Hostemur y la Agrupación de Hoteles de Cartagena es necesario para transmisiones de



- inmuebles, no para cesiones temporales (cortas, no sometidas a la LAU) como es a lo que se refiere el proyecto que se informa.
- Al Capítulo II, prescripciones técnicas, las alegaciones que hacen Hostemur y la Agrupación se centran en materia de seguridad y emergencia. Se aceptan las referentes a existencia de un extintor por vivienda y a que en cada una exista información sobre teléfonos para casos de emergencia. En cuanto al resto, según los comentarios al Código Técnico de la Edificación, desde el punto de vista de la seguridad contra incendios, un edificio de viviendas turísticas es totalmente equiparable a otro de viviendas “no turísticas”, es decir de Uso Residencial Vivienda. No hay nada que haga que el riesgo de incendio para los ocupantes sea mayor y que justifique que las condiciones de protección contra incendios tengan que ser diferentes y más severas. Ni siquiera la “no familiarización” de los ocupantes con el inmueble, si la configuración de este es la normal y habitual de un edificio de apartamentos o viviendas. Los apartamentos o viviendas objeto del proyecto que se informa se deben de clasificar como uso Residencial Vivienda, por lo que una reconversión a la actividad turística no se considera un cambio de uso a efectos del CTE. En cuanto a la alegación de incluir “normativa de salud e higiene alimentaria”, está fuera de lugar; estamos ante inmuebles de uso residencial vivienda, que no corren un riesgo añadido, desde el punto de vista sanitario e higiénico, por el hecho de someterse al tráfico turístico, como también pasa en materia de prevención de incendios. Se ha añadido un apartado 7 al artículo 7 (actual 6) recogiendo, tal y como alega Hostemur y la Agrupación, la obligación de que en las viviendas haya información turística.
  - En cuanto a las alegaciones que hace Hostemur al capítulo III de régimen de funcionamiento y precios, se estima la alegación del libro registro y citar la obligación de informar a las dependencias policiales: se añade un punto 2 al artículo 22 (actual 21). La observación sobre qué hacer ante los casos de incumplimiento de las reglas básicas de convivencia, es idéntica a la hecha por Ashomur y que se ha estimado añadiendo el apartado 6 (actual 9) al artículo 5.
  - Al capítulo IV, procedimiento de clasificación, se alega la necesidad de acreditar que la vivienda vacacional no está prohibida por la ordenanza urbanística. A este respecto hay que tener en cuenta que nos encontramos, como se indica en el artículo 2-1 del proyecto, ante viviendas ubicadas en suelo donde esté permitido el uso residencial, siendo compatible este uso con el hecho de cederlas temporalmente a un tercero por un tiempo concreto. En cuanto a la observación que se hace de requerir el acuerdo de la comunidad de propietarios, se da por reproducida la contestación hecha a la alegación al capítulo I disposiciones



generales. Se admite la apreciación sobre las consecuencias de la inexactitud, falsedad u omisión en la declaración responsable dándole un tratamiento similar al resto de alojamientos turísticos y en consecuencia se ha modificado la redacción del artículo 30 (actual 29) del proyecto.

- Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Cartagena, con fecha de correo electrónico 07/02/2018 presentó alegaciones con la siguiente valoración:
  - o Se indica como alegación la necesidad de “control” de las viviendas arrendadas/cedidas por particulares para uso turístico en temporada estival. El proyecto es general para toda cesión de vivienda con fines turísticos, tanto en periodo estival como en el resto del año.
  - o Regulación legal de las “plataformas”. Una norma estrictamente turística, como es el proyecto que se informa, no es lugar para regular las llamadas plataformas turísticas. Excede tanto del ámbito territorial como competencial.
  - o Considera de interés la inclusión del régimen sancionador. A tenor de los principios de legalidad y tipicidad que existen en materia sancionadora, es en una norma de rango legal donde se deben de indicar la infracciones y las sanciones, como así se recoge en los artículos 47 y siguientes de la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia. Que una norma de desarrollo reglamentario, como el proyecto que se informa, recoja esta materia lo sería tan solo a efectos informativos. Al no haberse contemplado en el resto de decretos turísticos aprobados por el Consejo de Gobierno, y con el fin de mantener una similitud de contenido, entendemos que tampoco se debería de recoger en este.
  - o Se indica la conveniencia de que se presente por el titular a la hora de comunicar la declaración responsable (solicitar la clasificación indica la Cámara) la calificación energética de la vivienda, así como un plan de emergencia y evacuación. No se tiene en cuenta la observación al entender que no es una información relevante ni para la Administración ni para el usuario. La documentación sobre la calificación energética de la vivienda debe de incorporarse en compraventa o arrendamientos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos. El tipo de relación contractual de entrega o uso de las viviendas a que se refiere el proyecto que se informa están excluidas de la LAU y no nos encontramos ante una compraventa. El tiempo de uso de estas viviendas turísticas es tan reducido que hace que la información energética sea intrascendente.
  - o Igualmente, alega la Cámara de Comercio de Cartagena que sería de interés la inclusión, entre la documentación sobre la vivienda turística, de un plan de emergencia y evacuación de la misma. Según los comentarios al Código Técnico de la Edificación, desde el punto de vista de la seguridad contra incendios, un



edificio de viviendas turísticas es totalmente equiparable a otro de viviendas “no turísticas”, es decir de Uso Residencial Vivienda. No hay nada que haga que el riesgo de incendio para los ocupantes sea mayor y que justifique que las condiciones de protección contra incendios tengan que ser diferentes y más severas. Ni siquiera la “no familiarización” de los ocupantes con el edificio, si la configuración de este es la normal y habitual de un edificio de apartamentos o viviendas. Los apartamentos o viviendas “turísticas” se deben de clasificar como uso Residencial Vivienda, por lo que una reconversión a dicha actividad turística no se considera un cambio de uso a efectos del CTE.

- Alega la Cámara de Comercio de Cartagena la ausencia en el texto del Proyecto de cualquier mención a Comunidad de Propietarios y sus normas de convivencia. Hay que tener en cuenta que nos encontramos ante una norma eminentemente turística. No obstante, en los artículos 3-2 y 29-3 (actual 28-3) se hace mención a la obligación del cumplimiento por los titulares de las viviendas o por los explotadores de la normativa sectorial que sea de aplicación, donde se encuadra la de propiedad horizontal y los estatutos o reglamento interno de la comunidad de propietarios. Todo propietario que desee ejercer o realizar una actividad en su vivienda deberá de hacerlo de acuerdo con los estatutos comunitarios y con la LPH. Nos encontramos ante la misma situación de un profesional que desea dedicar parte o la totalidad de una vivienda de un edificio a despacho: si los estatutos no lo permiten no se podrá hacer. El propietario deberá de solicitar dicho permiso por medio de los cauces existentes y la comunidad conceder o no lo solicitado, y actuar en consecuencia en caso de discrepancia. El presente proyecto pretende regular la clasificación turística de viviendas, existiendo otras (LPH y la interna de funcionamiento de cada comunidad) que deben de cumplirse sin necesidad de que de forma expresa se recojan en el proyecto, aunque lo indica de forma general.

En la sesión del Consejo Regional de Cooperación Local celebrado el 09 de febrero de 2018 se trató, según su Orden del Día, como asunto número 5 el “Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia.” Emitiéndose Certificado de fecha 15 de febrero de 2018 por la Secretaria del Consejo indicando que el Proyecto fue informado favorablemente por unanimidad de los miembros asistentes. Dicho certificado fue remitido por la Dirección General de Administración Local mediante Comunicación Interior nº 47432/2018 de 19/02/2018.

Mediante correo electrónico de fecha 20 de mayo de 2018 la Asociación de Propietarios y Gestores de Apartamentos y Viviendas Turísticas de la Región de Murcia (Región de Murcia Aloja) comunicaba su intención de presentar alegaciones al Proyecto de Decreto.



Por correo electrónico de fecha 31 de mayo de 2018 la Asociación de Propietarios y Gestores de Apartamentos y Viviendas Turísticas de la Región de Murcia presentó alegaciones al Proyecto, con la siguiente valoración:

- Art. 5.2. En un primer momento se admitió la alegación en el sentido de especificar que la duración máxima de la cesión de la vivienda turística de tres meses es por usuario. No obstante, como consecuencia del informe de la CNMC se ha eliminado la mención a una duración máxima de la cesión de la vivienda a un mismo usuario por un tiempo continuado de 3 meses. Entiende la CNMC que *“este límite constituye una restricción de la libertad de empresa y de la competencia en el mercado, ya que impide que se produzcan arrendamientos de viviendas de uso turístico por periodos de duración superior.”*
- Art. 6.2. (actual 5.5). No se estima la observación, pues a lo que se refiere el artículo es única y exclusivamente a efectos del Registro de Empresas y Actividades Turísticas y en cuanto al titular de la explotación, que puede no coincidir con el o los propietarios del inmueble, dejando al margen lo concerniente a la declaración de los ingresos habidos.
- Art. 7 (actual 6). Se estima parcialmente la observación modificando el texto en el sentido de dejar claro que no forzosamente tiene que existir la firma de un contrato por escrito: aceptación de las obligaciones, vinculación de la oferta.
- Art. 9 (actual 8). Por los argumentos dados por la Asociación se modifica la cuantía del seguro de responsabilidad civil a 300.000 euros por siniestro.

Como consecuencia de todo lo anterior, se procede a redactar un nuevo texto del proyecto con fecha 2018/09/17.

Mediante Comunicación Interior nº 276374/2018, de 18/09/2018, se remitió por parte del Instituto de Turismo a la Secretaria General de la Consejería de Turismo y Cultura el expediente de proyecto de decreto con el fin de continuar con su tramitación y, en concreto, la remisión al Consejo Económico y Social de la Región de Murcia para someterlo a su valoración.

Con fecha 01/10/2018 tuvo entrada en el CESRM el Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia.

Con fecha 05/11/2018 se emitió Dictamen, aprobado por unanimidad, por el Pleno del CESRM, conteniendo ciertas observaciones que se relacionan a continuación:

- Pág. 22 Dictamen. Se echa en falta el informe del Servicio Jurídico de la Consejería de Turismo y Cultura. Dicho informe no consta entre la documentación del expediente y se ha solicitado a la Secretaria General de la Consejería de Turismo y Cultura, de la que



depende el órgano proponente, mediante Comunicación Interior nº 360512/2018 de 22/11/2018.

- Pág. 22 Dictamen. Se echa en falta el sometimiento del Proyecto a la valoración del Consejo de Vivienda u otro órgano perteneciente a ese ámbito. Mediante Comunicación Interior nº 349279/2018, de 14 de noviembre, se solicitó a la Consejería de Fomento e Infraestructuras dicho informe.
- Pág. 23 Dictamen. Considera el Consejo que, lo mismo que se solicitó el parecer de la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Cartagena, debería de haberse hecho lo mismo con las cámaras oficiales de Murcia y Lorca. Es necesario contar con la opinión del mayor número de agentes sociales, sin estar concretada la identidad de estos. Las entidades a las que se les ha entregado el Proyecto representan, ampliamente, al sector o sectores de la sociedad que pudieran verse afectados por el mismo. No obstante, si durante la tramitación del proyecto se entiende como imprescindible conocer el parecer de otras entidades se les trasladará el texto y se solicitará su parecer.
- Pág. 24 Dictamen. Falta de sometimiento del Proyecto a informe del Consejo Asesor Regional de Consumo. Mediante Comunicación Interior nº 305701/2018, de 09/10/2018, ya se solicitó el sometimiento del Proyecto a este Consejo Asesor. Con fecha 23/11/2018 se celebró reunión del Consejo Asesor Regional de Consumo en cuyo Orden del Día estaba el estudio del Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia. Por Comunicación Interior nº 367203/2018 de 27 de noviembre, se remitió certificado de la secretaria del Consejo Asesor Regional de Consumo, de la misma fecha, en el sentido de que se informó favorablemente por unanimidad el Proyecto, con ciertas alegaciones. Posteriormente se tratará sobre las observaciones hechas por el órgano consultivo en materia de consumo.
- Pág. 24 Dictamen. Discrepa el CESRM del nulo impacto presupuestario de la norma. La entrada en vigor del decreto que se informa no supondrá, por sí solo, un aumento significativo de las solicitudes de clasificación o presentación de declaraciones de viviendas de uso turístico, puesto que son las que hasta ahora, en virtud del capítulo V del Decreto 75/2005 se denominaban “alojamientos vacacionales”. El mayor aumento de solicitudes que pudiera darse no es tanto por la entrada en vigor del proyecto que se informa, si no por los planes de inspección que se llevan a cabo por el personal de la Oficina de Ordenación del Turismo detectando el ejercicio ilegal de alojamiento turístico. Además, con las herramientas propias de la administración electrónica y programas informáticos desarrollados por el propio Instituto de Turismo, se atenúa el posible aumento de solicitudes de clasificación. Y, en todo caso, se puede habilitar a personal funcionario del ITREM para que, en momentos puntuales, puedan apoyar las tareas de clasificación turística.





- Pág. 25. La potestad de comprobación de lo afirmado en la declaración responsable debe convertirse en obligatoriedad. En este sentido se ha modificado el apartado 1 del artículo 30 (actual 29) del Proyecto: *“El organismo competente en materia de turismo comprobará la veracidad de los datos o manifestaciones reseñadas en la declaración responsable...”*
- Pág. 25. Establecimiento de diferentes categorías. Se valora al tratar la observación al artículo 4.
- Pág. 27. Valora el CESRM que sería de gran interés que las tres administraciones se coordinaran para ofrecer una regulación integral del arrendamiento de viviendas para uso turístico. Efectivamente, en esta línea de coordinación y colaboración entre administraciones se está trabajando. Los pasados 25 y 26 de septiembre de 2018, auspiciado por la Secretaría de Estado de Turismo, se celebraron en Madrid unas jornadas del Grupo de Trabajo sobre Viviendas de Uso Turístico con la participación de, prácticamente, la totalidad de los agentes implicados en este tipo de alojamiento: Administración General del Estado, CCAA, Federación de Municipios y Provincias, asociaciones de alojamiento turístico tanto hotelero como de viviendas de uso turístico, representantes de plataformas digitales, asociaciones de vecinos, sindicatos. Como conclusión, se asumió por la AGE trabajar en una doble vía. Por un lado, modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos precisando la diferencia entre arrendamiento turístico y arrendamiento de temporada; y, por otro, modificar la Ley de Propiedad Horizontal con el fin de regular la autorización de la actividad de alojamiento turístico en las comunidades de propietarios. Estos dos últimos aspectos ya se han materializado por medio del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Pág. 28. Artículo 2-2 (actual 2-3). Plantea el CESRM sus dudas acerca de si la redacción de este apartado transmite, de forma clara, el sentido amplio que se quiere dar al concepto de vivienda de uso turístico y delimitar que se pretende con la expresión *“medio de comunicación”*. En consecuencia, se ha modificado el final del apartado 3 del artículo 2 en el siguiente sentido: *“. así como cualquier forma de ofrecer o publicitar la vivienda.”*
- Pág. 30. Artículo 2. Expone el CESRM la probable redundancia entre los apartados 3 y 4 del artículo 2, en el sentido de que al definir la *“habitualidad”* como hacer publicidad por cualquier medio ya está implícito en el concepto que de canal de oferta turística se recoge en el apartado 3. No se comparte el criterio del CESRM, pues se trata de dos aspectos diferentes, uno el canal de oferta turística y otro la habitualidad. Y aún en el supuesto que se diera la supuesta redundancia, el objeto de clarificar ambos aspectos (habitualidad y canal de oferta) lo justificaría.
- Pág. 32. Artículo 4. Plantea el CESRM la conveniencia de implantar varias categorías de viviendas de uso turístico como manera de fomentar la calidad de la oferta. Lo indicado



por el Consejo no deja de ser un criterio, inclinándose la mayoría de las CCAA por el de una categoría única. Se pretende con el proyecto de decreto que se informa la mayor simplicidad posible en todo lo relacionado con la clasificación de este tipo de alojamiento, y ello pasa, también, por tener una clasificación única, sin entrar en la complejidad de establecer -y cumplir por el titular- toda una serie de parámetros y criterios que diferencien una categoría de otra. Es otro elemento diferenciador con los apartamentos turísticos el hecho de que en estos últimos sí que hay categorías (en número de llaves), pero no en las viviendas turísticas.

- Pág. 32. Artículo 7 (actual 6). Indica el Consejo la conveniencia que, entre la información a facilitar al usuario antes de quedar vinculado por el contrato u oferta, se encuentre lo concerniente a las posibles reglas de convivencia en la comunidad de propietarios donde se encuentre el alojamiento, y las consecuencias de su incumplimiento. Por lo tanto, se ha incluido un apartado II) con el siguiente contenido: *“Las normas de convivencia, si las hubiere, de la comunidad de propietarios donde se ubique la vivienda, así como que el incumplimiento de las mismas puede suponer el requerimiento por el explotador de que se abandone aquella en menos de 24 horas.”*
- Pág. 33. Artículo 8 (actual 7). Siguiendo el criterio del Consejo se ha eliminado del texto la expresión *“inmueble”* y se ha modificado la redacción, quedando el artículo del siguiente modo: *“Las viviendas de uso turístico, ya se cedan en su totalidad o por habitaciones, exhibirán, de forma visible, en el interior o exterior de su entrada, el distintivo correspondiente a su clasificación turística y su signatura.”*
- Pág. 33. Artículo 10-2 (actual 9-2). Teniendo en cuenta lo indicado por el CESRM se ha modificado la redacción del proyecto, quedando: *“Corresponde al responsable del alojamiento la gestión de los mismos ante el usuario, su mantenimiento y velar por el buen funcionamiento y correcta prestación de todos los servicios suministrando la asistencia necesaria.”*
- Pág. 34. Artículo 10-4 (actual 9-4). Siguiendo la observación del Consejo se ha dado una nueva redacción y contenido al artículo 10, desapareciendo los apartados 3 y 4, sustituyéndolos por un nuevo apartado 3 que los engloba: *“En el interior de cada vivienda de uso turístico deberá de anunciarse, de forma visible y al menos en los idioma español e inglés, el teléfono de contacto del responsable del alojamiento.”*
- Pág. 34. Artículo 12 (actual 11). Implantar algún procedimiento para que los titulares de la explotación acometan adecuaciones para mejorar la accesibilidad y obtener el reconocimiento por la administración. Se comparte la inquietud del CESRM por fomentar las condiciones de accesibilidad en general y en particular de las viviendas de uso turístico, pero implantar un procedimiento de reconocimiento de accesibilidad y determinar un distintivo que lo anuncie excede de las competencias del órgano proponente.



- Pág. 35. Artículo 13 (actual 12). Siguiendo la observación del Consejo se ha añadido un apartado 3 con la siguiente redacción: *“Las viviendas deberán contar con un extintor instalado en un lugar fácilmente accesible. Igualmente tendrán un botiquín básico de primeros auxilios.”*
- Pág. 35. Artículo 17 (actual 16). Propone el Consejo la posibilidad de que alguna de las habitaciones de la vivienda no tengan ventilación al exterior o a patio no cubierto. No se comparte la observación puesto que lo indicado en el artículo 17-5 (16-5) se trata de condiciones mínimas de habitabilidad. Además, la existencia de habitaciones sin ventilación suele ser consecuencia de ampliaciones o modificaciones ilegales de la vivienda que se hacen con el fin de aumentar su capacidad. No obstante, dejando abierta la posibilidad a alguna solución técnica de ventilación de las habitaciones, se ha eliminado la expresión *“directa”*.
- Pág. 36. Artículo 18 (actual 17). Siguiendo la observación del Consejo, se añade la obligación de que las viviendas de uso turístico tengan lavadora, si bien puede ubicarse en otra estancia que no sea la cocina: cuarto de baño, lavadero.
- Pág. 37. Artículo 19 (actual 18). A la vista del Dictamen del CESRM se elimina del apartado 2 del artículo 19 (18) la palabra *“aseo”*.
- Pág. 37. Artículo 24 (actual 23). Teniendo en cuenta la observación hecha por el Consejo se ha modificado la estructura y el contenido del artículo, eliminando lo concerniente a la publicación de los precios por el alojamiento.
- Pág. 38. Artículo 27 (actual 26). Al tema de la *“reserva”* se le ha dado el mismo tratamiento que se ha hecho en el Decreto 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia. Al ser dos actividades turísticas de alojamiento muy similares, en este tema deben tener el mismo tratamiento. Se pretende una reglamentación mínima, sin que se establezcan más procedimientos que los necesarios. En la totalidad de los decretos ya aprobados en la Región de Murcia se regula de la misma manera la reserva con señal, que en su caso pudiera pedirse. Con el fin de mantener el mismo tratamiento que en otro tipo de alojamientos se da a la reserva, se ha modificado el contenido del artículo 28 (27), sustituyéndolo por la redacción que contiene el decreto sobre apartamentos turísticos.
- Pág. 39. Artículo 29 (actual 28). No debe fijar el decreto el momento (de manera inmediata o en los días posteriores a la presentación de la declaración responsable) en que la Administración comunique al interesado el número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas. Observa el Consejo que se debería de indicar en el texto del decreto que dicha comunicación del número debe ser inmediata. En esta línea está trabajando el ITREM, con la elaboración de un programa que permita, gracias a la administración electrónica, que la presentación de la declaración responsable por el titular de la explotación del alojamiento sea telemática y que, al finalizar, inmediatamente



después del último paso, le comunique el número de registro. Además, mientras que la aplicación informática se pone en funcionamiento, se está remitiendo de forma automática, en cuanto llega a la Oficina de Ordenación del Turismo la declaración responsable, al interesado un correo electrónico informándole del número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas que le corresponde.

- Pág. 39. Artículo 31 (actual 30). Se elimina la mención a “*categoría*”.
- Pág. 40. Disposición adicional segunda. Se ha dado la misma redacción que otro tipo de alojamiento, como son los albergues turísticos: Decreto 123/2018, de 30 de mayo.
- Pág. 40. Disposición final primera. Siguiendo la observación del Consejo se sustituye, tanto en la Disposición final primera como en el resto del texto, la mención “*Consejera de Turismo y Cultura*” por “*titular de la Consejería competente en materia de turismo*”.

Con fecha 23 de noviembre de 2018 se celebró sesión por el Pleno del Consejo Asesor Regional de Consumo de la Región de Murcia, aportando la secretaria del mismo certificado de fecha 27 de noviembre de 2018 donde consta que el Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia fue informado favorablemente por unanimidad de dicho Consejo, con dos alegaciones: una de la Confederación Comarcal de Organizaciones Empresariales de Cartagena (COEC) y otra de la Federación Thader Consumo, con la siguiente valoración.

- Confederación de Organizaciones Empresariales de Cartagena (COEC)
  - o Respecto a la convivencia vecinal. El Proyecto que se informa es eminentemente turístico, pretende regular el uso de viviendas desde la perspectiva únicamente de alojamiento turístico, si bien esta actividad, como tantas otras, se ve afectada por variedad de normativas que le son de aplicación, pero sobre las cuales la administración proponente no tiene capacidad competencial para regular. La observación hecha por COEC, al indicar que el proyecto advierte de la necesidad de la existencia de una mayoría de propietarios a favor para llevar a cabo una comercialización turística, es materia de propiedad horizontal sobre la que no tiene competencia ésta Administración. No obstante, el proyecto hace varias llamadas o referencias a este aspecto: art. 3-2, cumplimiento de la normativa sectorial; art. 5-9, incumplimiento de las reglas de convivencia; art. 6-4.II), obligación de informar al usuario, con carácter previo, de la existencia de normas de convivencia, si las hubiere; art. 6-8, se insiste en lo anterior; art. 28-1d), en la declaración responsable se indica por el titular de la explotación que tiene la disponibilidad del inmueble para ser destinado a vivienda de uso turístico, esto incluye, lógicamente, la normativa de propiedad horizontal y lo que se establezca al respecto en los estatutos de la comunidad de propietarios, dado el caso; art. 28-3 se vuelve a incidir en la necesidad de cumplir todo tipo de normativa y



contar con las autorizaciones, licencias u otros títulos de intervención. El Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal estableciendo unos límites o condiciones para ejercer la actividad turística en una vivienda.

- Respecto a la relación con otras Administraciones.
  - No es objeto del proyecto que se informa el establecer protocolos para luchar contra la oferta ilegal. Por parte del ITREM, en sus Planes de Inspección, se llevan a cabo actuaciones dirigidas a disminuir la clandestinidad o actividad ilegal de este tipo de actividad, incluyendo acuerdos con otras administraciones y con la Gerencia del Catastro.
  - El Proyecto que se informa está circunscrito al ámbito de clasificación turística, no es una norma urbanística. La normativa urbanística ya reconoce a los ayuntamientos su potestad de planificación, incluyendo, en su caso, la delimitación de zonas aptas para la comercialización turística. Tanto una cosa como otra exceden de las competencias del órgano proponente.
- Respecto a la vivienda.
  - En cuanto a la necesidad de disponer de un documento acreditativo de la compatibilidad urbanística y la prohibición de comercializar viviendas de protección oficial o precio tasado, se reproduce la valoración hecha en cuanto al cumplimiento de la legislación de propiedad horizontal y urbanística.
  - El rango de decreto del proyecto que se informa no hace posible que en él se puedan tratar extremos propios de la potestad sancionadora de la administración (principios de legalidad y tipicidad). Es la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia, a la hora de definir cada una de las infracciones, la que determina el responsable de las mismas. En todo caso, el responsable es el titular de la explotación, o explotador, de la vivienda como alojamiento turístico, que puede coincidir o no con su propietario.
  - En cuanto a la observación del cumplimiento de “normas de seguridad y emergencia”, nos remitimos a la valoración de las observaciones hechas por la Cámara de Comercio de Cartagena y que se encuentran en la página 13 del presente informe.
  - En lo referente a la observación de “normativa de salud e higiene alimentaria” no se comparte la apreciación hecha por COEC, pues el hecho de que la vivienda se destine al tráfico turístico no hace aumentar los riesgos en cuanto a la legionela, pues sus instalaciones son las



normales de este tipo de inmuebles y el uso que se hace de estas es el mismo que hace una persona en su residencia habitual.

- Respecto a las relaciones laborales.
  - La observación que se hace por la COEC “respecto a las relaciones laborales” en el sentido de que se haga mención expresa en el articulado del Proyecto a la obligación de cumplir las normas específicas del ámbito laboral, no puede ser admitida. Como ya se ha repetido varias veces en este informe, estamos ante una norma turística que, efectivamente, puede tener derivaciones en otros ámbitos, como el laboral, pero ello no quiere decir que tengan que ser regulados aquí. La persona, física o jurídica, que explote una vivienda de uso turístico tendrá que cumplir con toda la normativa que le sea de aplicación. Con el proyecto que se informa se pretenden regular los aspectos turísticos, y los colaterales que existan son objeto de su propia normativa, y obligación del titular su cumplimiento, lo diga el texto o no.
- Respecto de las plataformas de comercialización.
  - Como se indica en la parte expositiva del proyecto “La presente norma no puede entrar a regular aspectos de las llamadas plataformas o de otros canales de comercialización por exceder de las competencias turísticas que facultan la aprobación de este decreto”. Si se tiene en cuenta su papel relevante y por ello se las define, si bien no con estas palabras, en el artículo 2-3.
  - El artículo 6-6 del Proyecto indica la obligación de que en toda publicidad que se efectúe de las viviendas de uso turístico y, particularmente, en su promoción y comercialización a través de los canales de oferta turística, se incluya el número de signatura correspondiente a la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia. Además, por parte del ITREM se está en conversaciones con estas plataformas con el fin de informales de la obligación de que tan solo se pueden ofertar o publicitar alojamientos reglados y mencionando el número de registro turístico. El artículo 48-13 de la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia, tipifica como infracción grave el comercializar establecimientos turísticos (alojamiento) que no hayan presentado la declaración responsable.
- Federación Thader Consumo.
  - La observación en el sentido de que “se especifique si en los edificios de propiedad horizontal hay un porcentaje máximo de viviendas que se puedan acoger al uso turístico”, no puede ser admitida puesto que su inclusión supondría una restricción a la libre competencia y objeto de recurso por la CNMC, como ha sucedido con medidas similares de decretos reguladores de otras CCAA. Cosa diferente es que desde los estatutos de una comunidad de propietarios se establezcan ciertos límites cuantitativos o de otra índole, pero no desde una disposición de carácter general de ámbito estrictamente turístico.



- Se propone por la Federación la existencia de un “certificado de idoneidad de las viviendas para uso turístico”. Este documento es la propia resolución del Director General reconociendo la clasificación turística.

Con fecha 05 de diciembre de 2018 se recibe, mediante comunicación interior nº 380326/2018, el Informe Jurídico de la Secretaría General de la Consejería de Turismo y Cultura, de la que depende el Instituto de Turismo. La conclusión del indicado informe condiciona su valoración favorable a lo que indica en la Consideración Jurídica Tercera, apartado c):

- “En la parte expositiva del decreto deben destacarse los aspectos más relevantes de la tramitación, como las consultas efectuadas y los principales informes evacuados, figurando en párrafo independiente antes de la fórmula promulgatoria.” En consecuencia, se han añadido tres párrafos al final de la parte expositiva mencionando los trámites de consulta pública, remisión a las consejerías de la administración regional, audiencia al sector, así como los informes favorables de los consejos consultivos.

El informe que con fecha 14 de noviembre de 2018 se solicitó, mediante comunicación interior nº 349279/2018, al Consejo de Vivienda, a la hora de concluir la presente MAIN no ha sido emitido.

Mediante Comunicación Interior nº 390168/2018, de fecha 13/12/2018, se traslada el expediente a la Secretaría General de la Consejería de Turismo y Cultura, a la que está adscrito el Instituto de Turismo, solicitando, tras los trámites necesarios, su remisión a la Dirección de los Servicios Jurídicos con el fin de que emitiera su informe preceptivo en virtud de Ley 4/2004, de 22 de octubre, de Asistencia Jurídica de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Con fecha 13 de febrero de 2019 se recibe, mediante comunicación interior nº 37822/2019 (de 08/02/2019), el informe nº 147/18, de fecha 08/02/2019, de la Dirección de los Servicios Jurídicos formulando una serie de observaciones con la siguiente valoración:

- Se aprecia por la DSSJJ la ausencia de ciertos requisitos formales, algunos de ellos preceptivos. No obstante, emite su informe con el fin de evitar retrasos en la tramitación del proyecto. Se indica por la DSSJJ que en lo sucesivo se observe por la Consejería proponente un mayor celo en la preparación de los expedientes.
  - Falta de copia autorizada del texto definitivo del proyecto del decreto. Página 2 informe. Conforme el artículo 21. 2. 1º del Decreto 77/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 4/2004 de 22 de octubre, de Asistencia Jurídica de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se entenderá que el expediente administrativo está completo cuando consten, entre otros extremos, copia autorizada del texto definitivo de la propuesta del acto, o proyecto de disposición de carácter general, que constituya su objeto. Dicha copia autorizada debe ser diligenciada por la Consejera de Turismo y Cultura o, por delegación, la Secretaria General de dicha Consejería. En el expediente que se remita al Consejo Jurídico para la emisión de su dictamen se subsanará este error.
  - Conveniencia de haber completado el expediente con el informe del Consejo de Vivienda. Página 2 informe. Mediante Comunicación Interior nº 349279/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018 (validada el 15/11/2018) se solicitó por el Instituto de Turismo a la Secretaría General de la Consejería de Fomento e Infraestructuras la emisión de informe por el Consejo de Vivienda de la Región de Murcia, sin que hasta la fecha se haya remitido dicho informe. El Decreto 244/2017, de 25 de octubre, por el que se regula la organización, composición y régimen de funcionamiento del Consejo de Vivienda de la Región de Murcia, indica que en lo no previsto en dicho decreto se estará a lo que se dice en la Ley 9/1985 de Órganos Consultivos de la Administración Regional, la Ley 39/2015



- del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público. Es el artículo 80.2 de la Ley 39/2015, ante el vacío de las otras normas indicadas, el que indica que los informes deben ser emitidos en el plazo de diez días. Este plazo, a la fecha de redacción de la presente MAIN, se ha superado con creces sin que el informe solicitado se haya emitido, por lo que no puede ser aportado y menos achacarse su inexistencia al órgano proponente.
- El expediente remitido a la DSSJJ no estaba compulsado ni foliado. Página 2 informe. Efectivamente, el artículo 21.1.b del Decreto 77/2007, de 18 de mayo, indica que a la consulta se acompañará “copia compulsada del expediente administrativo completo, debidamente foliado, con índice inicial de los documentos que contiene”. Sirva de excusa el hecho de haber remitido en otras ocasiones expedientes de proyectos normativos sin haber cumplido esta exigencia y no haber sido motivo de observación en el respectivo informe de la DSSJJ. En el expediente que se remita al Consejo Jurídico se subsanará este error.
  - Ausencia de la formalidad de referencia a la Orden de delegación de la Consejera de Turismo y Cultura en la Secretaria General para la solicitud del dictamen. Página 2 informe. Efectivamente la Orden de 3 de mayo de 2018, en su artículo primero, letra A número 1, dispone la delegación en el titular de la Secretaría General de la competencia de requerir informes de la Dirección de los Servicios Jurídicos de la Comunidad Autónoma, así como para efectuar consultas y petición de dictámenes al Consejo Jurídico y al Consejo Económico y Social de la Región de Murcia. En la futura remisión por parte de la Secretaría General de la Consejería de Turismo y Cultura del expediente al Consejo Jurídico se deberá de subsanar este error, haciendo mención expresa a la Orden de 3 de mayo de 2018.
- No referencia a otros títulos competenciales. Página 4 informe. En la parte expositiva del proyecto, cuando se refiere al contenido del Capítulo III, se ha eliminado parte de su contenido para sustituirlo por otro texto idéntico al existente en otros proyectos ya aprobados por el Consejo de Gobierno, como el Decreto 174/2018 por el que se regulan los apartamentos turísticos en la Región de Murcia o Decreto 38/2018 por el que se regulan los establecimientos hoteleros en la Región de Murcia:
- “La regulación de alguno de estos aspectos pudiera entenderse que excede las competencias que, en materia turística, tiene atribuidas la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, como es el caso de lo concerniente a la defensa del consumidor y usuario, lo referido a facturas, su contenido, emisión y conservación, precios, reservas, que las empresas de alojamiento deben de cumplir como consecuencia de su normativa específica y que el presente decreto tan solo menciona, siendo una mera enumeración. Aun pudiendo ser una competencia de consumo, este decreto lo contempla por su carácter sectorial turístico.*
- En materia de hojas de reclamaciones es la propia Ley 12/2013, de 20 de diciembre, la que en su artículo 40-6, por la especialidad de la materia y los destinatarios, aumenta los idiomas en que debe de estar redactado el cartel anunciador de su existencia respecto de lo indicado en la normativa general de defensa de consumidores.*
- Dada la especialidad de la materia turística se regulan ciertos aspectos, como así sucede en la totalidad de la normativa sectorial de las Comunidades Autónomas.*
- La mención que el presente decreto hace a materias como consumo, régimen de precios y reservas, e incluso mercantil y civil, se entienden limitadas a los aspectos administrativo-turísticos y de protección del consumidor y usuario, pero sin extenderse a regular el contenido, validez y eficacia de las relaciones privadas entre las partes.”*
- En la parte expositiva, en lo referente a consultas efectuadas o principales informes evacuados, debe eliminarse la mención a que “...ha sido informado favorablemente...”  
Página 7 informe. Se modifica el texto siguiendo la observación de la DSSJJ.





- Artículo 3 proyecto. Página 7 informe. Se modifica la mención a la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia.
- Artículo 8 (actual 7) proyecto. Página 8 informe. Este artículo hace referencia al distintivo que los establecimientos deben de exhibir como manera de acreditar su clasificación turística. La Orden de 20 de julio de 2006 de la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo determina los distintivos de los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales, Alojamientos Rurales, Establecimientos Hoteleros y Establecimientos de Restauración de la Región de Murcia (BORM 01/08/2006). Se modifica la disposición adicional segunda indicando que la placa o distintivo a que se refiere el proyecto de decreto es el que la Orden mencionada define para los alojamientos vacacionales.
- Artículo 29 (actual 28) proyecto. Página 8 informe. Plantea la DSSJJ la necesidad de incluir como anexo del proyecto el modelo normalizado de declaración responsable, así como indicar los lugares y forma de su presentación. Siguiendo los mismos criterios que en los demás decretos de ámbito turístico no se comparte la observación, pues el modelo será la consecuencia de adaptar el ya existente en la Guía de Procedimientos de la Administración Regional para los alojamientos vacacionales, con el proceso y autorización que para ello está establecido. En los demás decretos turísticos aprobados hasta ahora no se ha hecho mención a los lugares y forma de presentación de las declaraciones responsables, y por mantener un formato homogéneo, además de no ser una exigencia legal, no se modifica el texto del proyecto.
- Artículo 29.3 (actual 28.3) proyecto. Página 8 informe. Plantea la DSSJJ, igual que el CESRM en su momento, que el número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia debería de ser facilitado automáticamente en el momento de la presentación de la declaración responsable. No debe fijar el decreto el momento (de manera inmediata o en los días posteriores a la presentación de la declaración responsable) en que la Administración comunique al interesado el número de inscripción turístico. El ITREM está trabajando en la elaboración de un programa que permita, gracias a la administración electrónica, que la presentación de la declaración responsable por el titular de la explotación del alojamiento sea telemática y que, al finalizar, inmediatamente después del último paso, le comunique el número de registro. Este programa está muy avanzado y presumiblemente a la entrada en vigor del proyecto ya estará en funcionamiento. No obstante, y mientras el programa informático no esté en funcionamiento, tan pronto como a la Oficina de Ordenación del Turismo llega la declaración responsable se le remite un correo electrónico al interesado informándole del número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia que le corresponde.
- Página 9 informe. Plantea la DSSJJ la conveniencia de que el texto del articulado recoja la referencia a la regulación del régimen sancionador. Además de no ser una exigencia legal, por el mismo argumento de mantener la homogeneidad entre todos los decretos de ámbito turístico aprobados hasta hora, no se asume la observación que se hace.

Como consecuencia de que los decretos que regulan las viviendas de uso turístico en otras comunidades autónomas han sido objeto de recurso por parte de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), y a propuesta de la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (FEVITUR), se creyó conveniente contar con la valoración de la CNMC. Con fecha 03 de diciembre de 2018 se dio traslado a la CNMC del proyecto de decreto con el fin de que lo informaran.

Con fecha 07 de febrero de 2019 la CNMC emitió su informe haciendo las siguientes observaciones:



- Pág. 8 informe. Obligación de cesión de la vivienda en su totalidad. Se estima la observación y se modifica el texto del proyecto dando cabida a que las viviendas de uso turístico se cedan en su totalidad o por habitaciones.
- Pág. 11 informe. Limitación de la duración de cada arrendamiento a 3 meses. A la vista de los argumentos de la CNMC se elimina esta limitación temporal.
- Pág. 12 informe. Circunscripción de la VUT a suelo de uso residencial. Teniendo en cuenta la observación hecha por la CNMC se modifica el texto del artículo 2.1 del proyecto sustituyendo “...se encuentra en suelo de uso residencial...” por “...situadas en donde esté permitido el uso residencial...”.
- Pág. 13 informe. Exigencia de disponer de seguro de responsabilidad civil. Se mantiene la exigencia de seguro de responsabilidad civil. En la argumentación que hace la CNMC no se han tenido en cuenta las modificaciones que la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, ha tenido. En cuanto a la posible graduación de la cuantía de la cobertura del seguro, se mantiene una cantidad fija, tal y como se ha hecho con el resto de los alojamientos y actividades turísticas.
- Pág. 14 informe. Régimen de habilitación: declaración responsable y registro. Observa la CMNC la demora que puede darse desde que se presenta la declaración responsable y la materialización de la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas. Para evitar el desfase a que se refiere la comisión, se está trabajando en la implantación de un programa informático que facilite al interesado el poder inscribir su VUT directamente y contar, como último paso de la aplicación, con el número de registro. No obstante, mientras que dicho programa no esté operativo, en cuanto en la Oficina de Ordenación del Turismo se tiene constancia de la declaración responsable se remite un correo electrónico al interesado informándole del número o signatura que el corresponde y que es el que necesita para publicitar la vivienda.
- Pág. 16 del informe. Exhaustividad de las prescripciones técnicas. No se estima la observación hecha por la CNMC, pues se trata de prescripciones básicas y elementales propias de una vivienda normal. No obstante, se han repasado los requisitos atenuando alguno de ellos, como en el caso del sofá del salón-comedor que puede ser sustituido por otro mueble que haga sus funciones.

A la vista de las modificaciones hechas en el texto del proyecto, se dio traslado de nuevo a Hostemur con el fin de que lo tratara con sus asociados. Con fecha 27 de marzo de 2019 por parte de la Secretaria General de Hostemur se remite un correo electrónico indicando que no hacen objeción a las modificaciones hechas.

#### **Adecuación de la norma a los principios de proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia.**

La norma se adecúa a los principios de proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia, ya que la misma es fruto del desarrollo de los artículos 26 y 39 de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, y en ella se establecen todos los requisitos, que desde el punto de vista turístico, debe reunir la figura de alojamiento denominada Viviendas de Uso Turístico para poder ejercer su actividad, simplificando al máximo tanto los requisitos exigibles, sin que por ello se merme la calidad en el ejercicio de las prestaciones, como el inicio de la explotación, para la que sólo se necesita la presentación de una declaración responsable. Asimismo, los preceptos del decreto se adecuan a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

#### **IMPACTO PRESUPUESTARIO**



Desde la vertiente presupuestaria y examinado el texto de la norma, habría que indicar que el proyecto de norma que se pretende aprobar, no tiene una repercusión y coste económico para la Administración Regional, ni supone financiación de nuevos servicios, y por tanto tiene un impacto presupuestario nulo en los presupuestos regionales, más allá de los propios servicios ya existentes que el Instituto de Turismo de la Región de Murcia presta a los administrados como parte de sus propias funciones. En este caso se trata de la clasificación, tramitación y registro de las viviendas de uso turístico, tramitación que hasta ahora se venía haciendo de los denominados alojamientos vacacionales según el Decreto 75/2005.

Por tanto, no supone impacto presupuestario alguno, ni en el órgano impulsor del proyecto, así como en otros departamentos de la Administración regional y, por último, tampoco en los presupuestos de las corporaciones locales del ámbito de la CARM.

Por último, indicar desde el punto de vista presupuestario, que el proyecto de decreto que se pretende aprobar no genera impacto en el déficit público, ni implica cofinanciación comunitaria.

## **IMPACTO POR RAZÓN DEL GÉNERO**

### **Justificación y pertinencia del Informe. -**

La emisión del presente Informe viene exigida en la actualidad, en el ordenamiento jurídico regional, por la Ley 7/2007, de 4 de abril, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres, y de Protección contra la Violencia de Género en la Región de Murcia, en su artículo 10.1, conforme al cual: *“Los proyectos de disposiciones de carácter general deben acompañarse de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se contemplen en las mismas, en los términos establecidos en la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia”*.

Por su parte, el artículo 53.1 de la citada Ley 6/2004, de 28 de diciembre, en la redacción dada al mismo por disposición final cuarta de la mencionada Ley 7/2007, de 4 de abril, determina que *“En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establezcan en los mismos”*.

Por otro lado, la Disposición final tercera de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público modifica la Ley 50/1997 de Gobierno en el sentido de que el centro directivo que tramite un proyecto de reglamento deberá de elaborar una memoria que incluya el posible impacto por razón de género. En concreto se analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su



contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto.

#### **Legislación que ampara la igualdad de oportunidades en este ámbito. -**

La Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas de 10 de diciembre de 1948 consagra como derecho fundamental la igualdad entre sexos.

La Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer celebrada en Pekín en 1995 invita a los Gobiernos y a los demás agentes a *“integrar la perspectiva de género en todas las políticas y los programas para analizar sus consecuencias para las mujeres y los hombres y respectivamente, antes de tomar decisiones”*.

El Tratado constitutivo de la Comunidad Europea de 25 de marzo de 1957, en su artículo 3.2, en la redacción dada al mismo por el Tratado de Ámsterdam de 2 de octubre de 1997, dispone que *“...la Comunidad se fijará el objetivo de eliminar las desigualdades entre el hombre y la mujer y promover su igualdad”*.

La Constitución Española de 1978 propugna, en su artículo 1, la igualdad como uno de los valores superiores de nuestro ordenamiento jurídico junto con la libertad, la justicia y el pluralismo político. Así mismo, proclama en su artículo 14 que: *“Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social”*.

En concreto, por lo que se refiere a la Función Pública, debemos destacar los siguientes preceptos de nuestra Norma Fundamental:

- Artículo 23.2: en virtud del cual los ciudadanos *“tienen derecho a acceder en condiciones de igualdad a las funciones y cargos públicos, con los requisitos que señalen las leyes”*.

- Artículo 103.3: *“La ley regulará el estatuto de los funcionarios públicos, el acceso a la función pública de acuerdo con los principios de mérito y capacidad, las peculiaridades del ejercicio de su derecho a la sindicación, el sistema de incompatibilidades y las garantías para la imparcialidad en el ejercicio de sus funciones”*.

La consecución real de la igualdad constituye un objetivo transversal que afecta a todas las Administraciones Públicas y a todos sus ámbitos de intervención.



En este sentido, la Constitución, en su artículo 9.2, dispone que: *“Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”*.

El Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia aprobado por la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, reconoce en su Preámbulo la igualdad como uno de los valores superiores de su vida colectiva.

En su artículo 9.2.b), nuestra norma estatutaria encomienda a la Comunidad Autónoma, en el ámbito de su competencia y a través de sus órganos, velar por *“Promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean efectivas y reales, removiendo los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud”*.

Con objeto de hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades de mujeres y hombres, en desarrollo de los artículos 9.2 y 14 de la Constitución, se promulga la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Esta Ley establece, con carácter de condición básica, en su artículo 3, el principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres, disponiendo en su artículo 4 que dicho principio informará la interpretación y aplicación de las normas jurídicas. En su artículo 51.d), establece con carácter básico, como uno de los criterios de actuación de las Administraciones Públicas, el de *“Promover la presencia equilibrada de mujeres y hombre en los órganos de selección y valoración”*. Conforme a su disposición adicional primera, con carácter de condición básica de acuerdo con el artículo 149.1. 1ª de la Constitución, a los efectos de la citada Ley, *“se entenderá por composición equilibrada la presencia de mujeres y hombre de forma que, en el conjunto a que se refiera, las personas de cada sexo no superen el sesenta por ciento ni sean menos del cuarenta por ciento”*.

#### **Análisis del impacto de género en el Proyecto de Decreto. -**

En el texto del Proyecto no se contienen datos desagregados por sexo, por lo que hay que presumir que no existen diferencias entre hombres y mujeres en el ámbito que la norma pretende regular, ya sea en materia de derechos, posiciones, representación, normas, recursos o valores vinculados a la pertenencia a uno u otro sexo, y en especial en lo que se refiere a estos dos últimos aspectos.



Por lo tanto, en ningún momento el texto de la norma contiene medida discriminatoria alguna entre sexos, tanto en lo referente a los prestadores de la actividad de alojamiento, como potenciales clientes.

Igualmente, en su redacción se ha tenido en cuenta la utilización de un lenguaje no sexista.

Por tanto, cabe concluir que el Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia, no incluye en su contenido medida alguna que pueda dar lugar a una discriminación por razón de género.

**EL DIRECTOR DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TURISMO**  
Julio Vizquete Cano  
(firmado digitalmente)

VºBº  
**EL DIRECTOR GENERAL**  
**DEL INSTITUTO DE TURISMO**  
**DE LA REGIÓN DE MURCIA**  
Manuel Fernández-Delgado Tomás  
(firmado digitalmente)