

## **PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA REGIÓN DE MURCIA.-**

El artículo 10. Uno.16 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, aprobado mediante Ley Orgánica 4/1982, atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de promoción, fomento y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

La Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, aprobada en el ejercicio de la competencia citada, establece el marco jurídico general en el que ha de desarrollarse la actividad turística en la Región de Murcia, fijando como principios rectores, entre otros, el de considerar el turismo como una industria estratégica para el desarrollo de la Región y respetando el principio de la libertad de empresa en el marco de una economía de mercado. Igualmente establece, como competencia de la administración regional en materia de turismo, la ordenación de la actividad turística mediante la clasificación de las empresas del sector.

Tal y como se indica en la Exposición de Motivos de la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia, es necesario facilitar la inversión productiva, modificando el marco legislativo y establecer normativas que faciliten los trámites administrativos y eliminen obstáculos innecesarios, adaptándose mejor a la innovación empresarial.

El artículo 25-1 de la Ley de Turismo de la Región de Murcia define como alojamiento turístico el establecimiento abierto al público en general, dedicado de manera habitual a proporcionar hospedaje temporal mediante precio, con o sin otros servicios complementarios. Dejando abierto el punto 6 del artículo 26 la posibilidad de la existencia de otros tipos de alojamiento, además de los expresamente citados: establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings, alojamientos rurales y albergues turísticos.

Igualmente, el artículo 39 de la Ley de Turismo recoge la posibilidad de que se puedan determinar y regular otras figuras de empresas turísticas, así como su clasificación y funcionamiento.

Por lo tanto, en consideración al artículo 26-6 en relación con el artículo 39 de la Ley de Turismo de la Región de Murcia se plantea el objeto del presente decreto: las viviendas de uso turístico que se ceden en su totalidad y las viviendas de uso turístico que se ceden por habitaciones.

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 más recientemente ha vuelto a serlo mediante el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, quedando excluida del ámbito de aplicación de la LAU 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 y realizada con finalidad lucrativa, 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 otro lado, se pretende, con el presente decreto, 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.

El aumento de este tipo de alojamiento tiene diversos motivos.

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.

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 desde una perspectiva turística.

Es de destacar el papel relevante que en la comercialización de este tipo de alojamiento turístico tienen las llamadas plataformas. El decreto define que se entiende por canales de comercialización, entre ellos las citadas plataformas de intermediación donde además de anunciar la vivienda o habitaciones turísticas se pueden contratar estas. 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.

Estas viviendas, bien cedidas en su totalidad o por habitaciones, se ubican, en la gran mayoría de los casos, en comunidades de propietarios reguladas por la Ley de Propiedad Horizontal y por sus propios estatutos, si los tienen. En los artículos 3-2 y 29-3 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. A estos efectos cabe mencionar la modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal mediante el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo.

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

El Capítulo I está dedicado a las disposiciones generales, estableciendo el objeto y ámbito de aplicación, la clasificación en una categoría única, lo concerniente a la comercialización, distintivos, seguro de responsabilidad civil y responsable del establecimiento.

Se establecen dos tipos de viviendas de uso turístico, una que es cedida en su totalidad, y otra que es cedida por habitaciones compartiendo la estancia con el propietario. Con ello se da cabida a la variedad de alojamiento privado en el turismo, facilitando una asignación más eficiente de los recursos habitacionales infrautilizados y el acceso a un alojamiento a un precio inferior al de una vivienda completa y de prestaciones más variadas.

Establece el decreto la obligación de que los titulares de los establecimientos tengan formalizado un seguro de responsabilidad civil para garantizar los posibles riesgos de la explotación. En este sentido el artículo 21.3 de la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia, en la redacción dada por la Ley 11/2014, indica que la normativa de desarrollo de cada una de las actividades fijará las cuantías y características de los seguros.

El Capítulo II es el dedicado a las prescripciones técnicas: mantenimiento y conservación, accesibilidad, equipamiento y suministros, capacidad y superficies de cada una de las dependencias.

El Capítulo III se refiere al régimen de funcionamiento y precios, tratando temas como la admisión del usuario, hojas de reclamaciones, reservas, precio y servicios incluidos, facturación.

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.

El Capítulo IV recoge el procedimiento de clasificación. En cuanto a las posibles alternativas de intervención administrativa en relación con las actividades económicas, se decanta el decreto por el régimen de declaración responsable. Esta declaración responsable lo es a los solos efectos de tener conocimiento la administración turística de la actividad de alojamiento que se va a realizar, así como servir de solicitud de su clasificación. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas y la obtención de licencias o autorizaciones que deban de emitir otros organismos en virtud de sus respectivas competencias.

Por medio de la disposición adicional primera se da un plazo de seis meses para que los titulares de las viviendas que a la entrada en vigor del presente decreto se encuentren ofertando este tipo de alojamiento regularicen su situación.

La tramitación del presente decreto se inició con la consulta pública que establece el artículo 133-1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin que los sujetos y organizaciones más representativas, potencialmente afectadas, presentasen alegaciones.

En virtud del artículo 53 de Ley 6/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, este decreto ha sido sometido a informe de las diversas Consejerías de la administración regional, así como a audiencia del sector turístico por medio de sus organizaciones más representativas.

Este decreto ha sido informado por el Consejo Asesor Regional de Consumo, el Consejo Regional de Cooperación Local y el Consejo Económico y Social de la Región de Murcia.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Turismo y Cultura, de acuerdo con el Consejo Jurídico de la Región de Murcia y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día -----,

DISPONGO

## CAPITULO I

### Disposiciones generales

#### Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente decreto tiene por objeto establecer la ordenación y el régimen jurídico de las viviendas y habitaciones de viviendas de uso turístico ubicadas en el ámbito territorial de la Región de Murcia, fijando los requisitos mínimos que deben cumplir tanto los alojamientos como los titulares de su explotación, el régimen de funcionamiento y el procedimiento para su clasificación turística.

2. Quedan excluidos de la presente norma:

a) La simple tenencia de huéspedes con carácter estable y las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.

b) La cesión de vivienda o de habitación que esté sometida a la legislación de arrendamientos urbanos.

c) Los alojamientos en apartamentos turísticos regulados por su normativa específica.

3. Salvo prueba en contrario, se presume que la cesión de viviendas y habitaciones de viviendas para uso turístico no se encuentra sometida a la legislación sobre arrendamientos urbanos, siendo de aplicación lo establecido en el presente decreto.

#### Artículo 2. *Concepto.*

1. Son viviendas de uso turístico aquellas que se ceden con fines vacacionales, situadas en donde esté permitido el uso residencial, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente a terceros, con habitualidad y mediante precio, y que cumplan las especificaciones del presente decreto según el tipo de que se trate.

2. Las viviendas de uso turístico podrán ser de dos tipos:

a) Cedidas en su totalidad

b) Cedidas por habitaciones destinadas a dormitorio.

3. A efectos de esta norma se considera canal de oferta turística: las agencias de viaje, las centrales de reservas, las empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos internet y cualesquiera otros canales de intermediación a través de las nuevas tecnologías, los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento, páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler, así como cualquier forma de ofrecer o publicitar la vivienda.

4. Según lo indicado por el artículo 18.1 de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, se presumirá la habitualidad cuando se realice publicidad de la prestación de servicios turísticos por cualquier medio.

#### Artículo 3. *Normativa aplicable.*

1. El ejercicio de la actividad de alojamiento turístico a que se refiere el presente decreto deberá cumplir las prescripciones de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, y del presente decreto.

2. Tanto los titulares de la explotación de alojamiento como las viviendas de uso turístico deberán cumplir la normativa sectorial que, en su caso, les sea de aplicación.

#### *Artículo 4. Categorías.*

Las viviendas y las habitaciones de viviendas de uso turístico se clasificarán en una categoría única.

#### *Artículo 5. Explotación de viviendas y habitaciones de uso turístico.*

1. La explotación, ya sea por sus propietarios o por empresas gestoras, de las viviendas de uso turístico que se cedan en su totalidad se efectuará para el uso y disfrute de esta, considerada como una unidad indivisible. Por tanto, en esta modalidad no se permite la coincidencia de usuarios que hayan formalizado contratos diferentes dentro de la misma vivienda.
2. En las viviendas de uso turístico que se cedan por habitaciones, la explotación solo podrá ser ejercida por una persona física que deberá estar empadronada y tener su residencia efectiva en la vivienda en que se desarrolle la actividad.
3. No podrá alegarse la condición de domicilio para impedir la actuación de la inspección mientras se realice un uso turístico.
4. Se considera que existe comercialización cuando la vivienda de uso turístico o las habitaciones sean ofertadas, ofrecidas o promocionadas en canales de oferta turística.
5. A los efectos exclusivos de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia, sólo se permitirá un único titular de la explotación por cada vivienda de uso turístico, ya se ceda en su totalidad o por habitaciones, y con independencia de que se comercialice directa o indirectamente por medio de centrales de reserva o de otros mediadores.
6. En el supuesto de que los alojamientos objeto de la presente norma sean gestionados directamente por su titular, la responsabilidad administrativa por el incumplimiento de lo dispuesto en este decreto será exigible a éstos.
7. En el caso de que la prestación del servicio de alojamiento turístico por cesión de la vivienda en su totalidad se realice por empresas gestoras, que no sean sus titulares, será necesario que éstas tengan la disponibilidad del inmueble. La responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones administrativas derivadas de este decreto será exigible a la empresa gestora.
8. Cuando la gestión de las viviendas turísticas cedidas en su totalidad se realice a través de agente mandatario, la responsabilidad administrativa por el incumplimiento de las disposiciones del presente decreto será exigible al mandante, en los términos establecidos por el artículo 1725 del Código Civil.
9. Cuando las personas usuarias incumplan alguna de las obligaciones que establece este decreto o las relativas a las reglas de convivencia, el titular de la explotación podrá denegar la permanencia y requerir el abandono del alojamiento en el plazo de veinticuatro horas.

#### *Artículo 6. Publicidad e información.*

1. No se podrán comercializar turísticamente viviendas, ya se cedan en su totalidad o por habitaciones, cuya declaración responsable no haya sido presentada ante el organismo competente en materia de turismo.
2. La publicidad y oferta de los alojamientos turísticos a que se refiere el presente decreto se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando al cliente o usuario información suficiente sobre las características de aquéllos y las condiciones de uso.
3. Antes de que el cliente o usuario quede vinculado por un contrato u oferta correspondiente, el explotador de los alojamientos de uso turístico deberá facilitar, de forma clara y comprensible, salvo que resulte manifiesta por el contexto, la información relevante, veraz y

suficiente sobre las características principales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas.

4. A los efectos del apartado anterior será relevante la obligación de información sobre los servicios que se pretende contratar y, además:

a) Las características principales del servicio, en la medida adecuada al soporte utilizado, especialmente si la vivienda se cede por habitaciones y el número total de plazas del alojamiento y en cada dormitorio.

b) La identidad del explotador de la vivienda, incluidos los datos correspondientes a la razón social, el nombre comercial, dirección completa, número de teléfono, correo electrónico y número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia.

c) El precio total incluidos todos los impuestos y tasas.

d) El procedimiento de pago, entrega y ejecución del contrato.

e) La garantía legal de conformidad con las condiciones del servicio.

f) La duración del contrato.

g) La lengua/s en que se va a formalizar el contrato.

h) La existencia del derecho a desistimiento.

i) El procedimiento para atender las reclamaciones de los usuarios.

j) Los datos referentes al seguro de responsabilidad civil.

k) La admisión de mascotas.

l) La prohibición de fumar.

ll) 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.

5. La información deberá ser gratuita y anterior a la aceptación de las condiciones o contrato.

6. En toda la publicidad que se efectúe de los alojamientos turísticos objeto del presente decreto y, particularmente, en su promoción y comercialización a través de los canales de oferta turística, se deberá incluir el número de signatura correspondiente a la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia.

7. En las viviendas de uso turístico deberá existir información turística y de interés de la localidad donde se ubique y de la Región de Murcia.

8. En el supuesto de la existencia en el edificio donde se ubica la vivienda turística de normas de convivencia el explotador deberá de informar de estas a los usuarios, así como de la obligación de su cumplimiento.

9. En todas las viviendas de uso turístico deberá de existir información por escrito, al menos en español e inglés, del teléfono 1-1-2 y otros números para caso de emergencia.

#### Artículo 7. *Distintivos.*

1. 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.

2. No se podrán usar denominaciones, rótulos o distintivos diferentes a los que correspondan a su clasificación como vivienda de uso turístico.

#### Artículo 8. *Seguro de responsabilidad civil.*

Los titulares de la explotación de alojamiento turístico objeto del presente decreto deberán tener suscrito un contrato de seguro de responsabilidad civil que cubra, de forma suficiente, los posibles riesgos de la actividad turística. En cualquier caso, la cuantía mínima de cobertura será de trescientos mil euros por siniestro. Los contratos de seguro deberán mantenerse en vigor durante todo el tiempo de prestación de la actividad de alojamiento. Estas coberturas deben incluir toda clase de siniestros: daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados.

#### Artículo 9. *Responsable del alojamiento.*

1. Es obligatoria la existencia de un responsable del alojamiento turístico.
2. 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.
3. 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.

## CAPITULO II

### Prescripciones técnicas

#### Artículo 10. *Mantenimiento y conservación.*

1. Las viviendas de uso turístico, ya se cedan en su totalidad o por habitaciones, deberán estar en buen estado de conservación, mantenimiento e higiene mientras sean destinadas a alojamiento, tanto las instalaciones como el equipamiento.
2. En las viviendas y habitaciones de viviendas de uso turístico deberá haber, a disposición de los usuarios, información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso, así como de los elementos comunes e instalaciones del edificio.

#### Artículo 11. *Accesibilidad.*

Las viviendas de uso turístico, ya se cedan en su totalidad o por habitaciones, 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 residencial vivienda.

#### Artículo 12. *Equipamiento y suministros.*

1. Las viviendas de uso turístico, ya se cedan en su totalidad o por habitaciones, deben estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos, cubertería, menaje, lencería y enseres necesarios para su empleo inmediato como alojamiento, en relación con las plazas de que dispongan.

2. Los alojamientos a que se refiere el presente decreto deberán contar con suministro de agua potable, fría y caliente, energía eléctrica, gas en su caso, tratamiento y evacuación de aguas residuales, así como tener espacio y enseres para el almacenamiento inmediato de residuos y para su separación acorde con el sistema de recogida existente en el municipio donde esté ubicada.

3. Las viviendas de uso turístico deberán contar con un extintor instalado en un lugar fácilmente accesible. Igualmente tendrán un botiquín básico de primeros auxilios.

#### Artículo 13. *Distribución.*

1. Las viviendas de uso turístico que se cedan en su totalidad estarán compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño. Podrán ser tipo estudio cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el espacio de dormitorio, en cuyo caso la capacidad máxima será de dos plazas en camas convertibles.

2. En el supuesto de viviendas de uso turístico cedidas por habitaciones, las viviendas deberán contar con cocina, cuarto de baño, salón-comedor y, al menos, un dormitorio destinado al alojamiento turístico distinto al reservado al titular, que debe tener en la vivienda su residencia efectiva. En este supuesto no se permitirán viviendas tipo estudio.

#### Artículo 14. *Capacidad y superficies.*

1. La capacidad máxima de las viviendas de uso turístico será el establecido en la licencia de ocupación o equivalente. En todo caso, la capacidad máxima será de 10 plazas, incluyendo, en el supuesto de cesión por habitaciones, a las personas que tengan su residencia efectiva en ella.

2. La capacidad, en plazas, de las viviendas de uso turístico vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles, y en función de los siguientes parámetros:

a) Dormitorio individual mínimo 6 m<sup>2</sup> de superficie.

b) Dormitorio doble mínimo 8 m<sup>2</sup> de superficie.

c) Por cada plaza en litera será preciso disponer de una superficie mínima de 3.5 m<sup>2</sup>.

3. En las viviendas de uso turístico que se cedan en su totalidad el número de plazas en convertibles no podrá exceder del 50% del total de las plazas existentes en camas de los dormitorios, exceptuando el caso de las viviendas de un solo dormitorio donde se podrán instalar dos plazas en convertibles. Los muebles convertibles podrán instalarse en el salón-comedor y/o en los dormitorios.

4. La superficie computable en todas las estancias será la útil.

5. En las habitaciones abuhardilladas no se computará, a efecto de superficie, aquella cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

#### Artículo 15. *Salón-comedor. Equipamiento básico.*

1. En los alojamientos turísticos regulados por el presente decreto, el salón-comedor estará dotado, como mínimo, de sofá o equivalente, mesa y sillas en número suficiente en función de la capacidad total.

2. No podrá haber camas instaladas permanentemente en el salón-comedor, tan solo convertibles según lo establecido en el artículo 14.
3. El salón-comedor deberá tener ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos.

*Artículo 16. Dormitorios. Equipamiento básico.*

1. El mobiliario mínimo de los dormitorios de los alojamientos objeto del presente decreto estará formado por camas con una anchura mínima de 0,80 metros y 1,35 metros, según sean individuales o dobles, una o dos mesillas de noche o equivalente, silla o butaca, armario ropero con perchas, empotrado o no, punto de luz y enchufe adicional.
2. Las camas habrán de estar dotadas de somier, colchón, almohada y ropa de cama.
3. Se pondrá a disposición de los usuarios lencería suficiente para poder realizar, al menos, un cambio cuando resulte preciso.
4. Las ventanas estarán dotadas de contraventanas, persianas, cortinas o cualquier otro sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz a voluntad del usuario.
5. Los dormitorios deberán de tener ventilación al exterior o a patios no cubiertos.

*Artículo 17. Cocina. Equipamiento básico.*

1. La cocina de las viviendas de uso turístico, ya se cedan en su totalidad o por habitaciones, estará equipada, como mínimo, con fregadero, cocina de al menos dos fuegos, extractor o campana, horno y/o microondas, frigorífico, lavadora, que podrá estar en otra dependencia, utensilios de menaje en cantidad, calidad y variedad suficiente para la preparación de desayuno, comida y cena, así como productos de limpieza y lavado necesarios para una primera acogida.
2. La cocina deberá tener ventilación al exterior o a patios no cubiertos.

*Artículo 18. Cuartos de baño. Equipamiento básico.*

1. Los cuartos de baño de las viviendas de uso turístico, ya se cedan en su totalidad o por habitaciones, estarán equipados, como mínimo, con lavabo, ducha o bañera, inodoro, espejo, toma de corriente en lugar adecuado para su utilización por los usuarios y toallero. Deberán estar provistos de lencería de baño suficiente en función del número de plazas del alojamiento y para poder realizar al menos un cambio cuando resulte preciso.
2. Las viviendas de uso turístico, ya se cedan en su totalidad o por habitaciones, estarán dotadas de un cuarto de baño por cada seis plazas de alojamiento o fracción. En el supuesto de que el cuarto de baño este incorporado a una habitación, se entenderá que es de uso exclusivo de las personas alojadas en ella, debiendo contar con otro a disposición del resto de usuarios, teniendo en cuenta la proporción señalada.
3. Los cuartos de baño deberán tener ventilación directa o forzada.

### CAPITULO III

#### **Régimen de funcionamiento y precios**

*Artículo 19. Admisión.*

El usuario deberá ser informado, antes de su admisión, del precio que le será aplicado, a cuyo efecto se le hará entrega de un documento en el que constaran, como mínimo, datos y signatura turística del alojamiento, datos del prestador del servicio, teléfono del responsable, precio y fechas con horas de entrada y salida inicialmente previsto. Dicho documento será firmado por el cliente y su copia se conservará por el prestador del servicio durante un año.

#### Artículo 20. *Alojamiento: comienzo y terminación.*

El alojamiento se contará por días o jornadas, que comenzará a las 17:00 horas del día de entrada y terminará a las 12:00 horas del día de salida, salvo pacto en contrario,

#### Artículo 21. *Control de entrada y salida de usuarios.*

1. Será requisito indispensable para ocupar el alojamiento la previa inscripción de los usuarios en el registro del prestador del servicio turístico, mediante la exhibición de los documentos acreditativos de su identidad. En la inscripción se hará constar nombre y apellidos de todos los usuarios mayores de edad, DNI o documento que lo sustituya, así como la fecha de entrada y salida inicialmente prevista.

2. Los explotadores de los alojamientos turísticos a que se refiere el presente decreto deberán de cumplir con lo establecido en cuanto a comunicación e información del registro a que se refiere el apartado anterior a las dependencias policiales.

3. Los titulares de la explotación de alojamiento, por sí o a través de sus asociaciones o centrales de reservas, deberán colaborar con el Instituto de Turismo de la Región de Murcia a efectos de información estadística.

#### Artículo 22. *Hojas de Reclamaciones.*

1. Todos los alojamientos a que se refiere el presente decreto deberán tener a disposición de los clientes hojas de reclamaciones 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. Su existencia se anunciará al público de forma visible que permita su fácil lectura y expresada en español, inglés y en otros dos idiomas a elegir, de acuerdo con el artículo 40.6 de la Ley de Turismo de la Región de Murcia.

2. En cada una de las viviendas de uso turístico, ya se cedan en su totalidad o por habitaciones, se hallará el cartel anunciador de la existencia de hojas de reclamaciones y se dispondrá de las mismas.

#### Artículo 23. *Precios.*

1. Las estancias en los alojamientos objeto del presente decreto se computarán por días, semanas, o meses, a efectos de precios.

2. El precio total por el uso y disfrute de los alojamientos turísticos es libre, pudiéndose fijar y modificar a lo largo del año.

3. En el precio deberán estar desglosados los impuestos y/o tasas, si las hubiere. En ningún caso se podrán cobrar precios superiores a los que estén anunciados.

4. Se podrá exigir la entrega de una fianza con el objeto de cubrir los desperfectos que se puedan producir por el mal uso del inmueble y su contenido. Salvo pacto en contrario, será devuelta al usuario en el plazo máximo de tres días contados desde el final de la estancia una vez comprobado que no hay desperfectos.

Artículo 24. *Servicios mínimos incluidos en el precio.*

En particular, se entenderán comprendidos en el precio por el alojamiento turístico las siguientes instalaciones y suministros:

- a) Suministro de agua, energía eléctrica y, en su caso, gas.
- b) Conservación, mantenimiento y reparaciones, a excepción de las que excedan del uso normal y diligente.
- c) Recogida de basuras desde la vía pública o recinto especialmente destinado a su depósito.
- d) Limpieza antes de la entrada.
- e) El uso y disfrute de piscinas, jardines, parques infantiles y terrazas comunes, con los elementos que les sean propios.
- f) El uso y disfrute de aparcamientos al aire libre, sin vigilancia, ni reserva de plazas.
- g) Gastos de comunidad de propietarios.

Artículo 25. *Facturación.*

Los titulares de la explotación de alojamiento están obligados a expedir facturas, o documentos sustitutivos, en la forma legalmente establecida, debiendo reflejar los servicios y productos que por cualquier concepto se cobre al cliente.

Artículo 26. *Reservas.*

Los titulares de la explotación de alojamiento podrán exigir a los clientes una cantidad anticipada en concepto de señal por la reserva. Tanto para la reserva como para su anulación se estará a las condiciones que pacten libremente las partes.

Artículo 27. *Pérdida de reserva o anticipo.*

Salvo pacto en contrario, la reserva con señal se mantendrá, como mínimo, hasta las 12 horas del día siguiente a aquél en que el alojamiento debió ser ocupado por el usuario. Si éste no se presentase en ese tiempo, el titular de la explotación podrá cancelar la reserva con pérdida para el cliente de la cantidad entregada en concepto de señal. No obstante, si antes del cumplimiento del indicado término el cliente confirma su llegada al alojamiento, el explotador vendrá obligado a mantener la reserva por un tiempo equivalente a los días de alojamiento cuyo precio no exceda de la cuantía de la señal.

## CAPITULO IV

### **Procedimiento de clasificación**

Artículo 28. *Declaración responsable. Clasificación.*

1. Los titulares de la explotación de alojamiento turístico a que se refiere este decreto, con carácter previo a la prestación del servicio, deberán presentar ante el Instituto de Turismo de la Región de Murcia, una declaración responsable para la clasificación turística, según modelo normalizado, a los efectos que establece el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Viviendas de uso turístico

Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la que constará, como mínimo:

- a) Datos del titular del servicio de alojamiento.
- b) Relación de la o las viviendas o de las habitaciones de viviendas de uso turístico, con sus datos identificativos incluyendo su referencia catastral y su capacidad.
- c) Manifestación de que se cumplen todos los requisitos establecidos en este decreto, que disponen de la documentación que así lo acredita y que se comprometen al mantenimiento de su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad turística.
- d) Manifestación de disponibilidad del inmueble para ser destinado a alojamiento turístico.
- e) Manifestación de tener suscrito un seguro de responsabilidad civil al que se refiere el artículo 8 del presente decreto y compromiso de mantenerlo en permanente vigencia.
- f) En el supuesto de alojamiento turístico por habitaciones, manifestación de tener el titular de la explotación su residencia efectiva y empadronamiento en la vivienda.
- g) Designación del responsable de los alojamientos.

2. Con la presentación completa de la declaración responsable se entenderá cumplida la obligación que el artículo 40.1 de la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia atribuye a las empresas turísticas y con los efectos del artículo 20.1 del indicado texto legal.

3. Desde la presentación completa de la declaración responsable, a que se refiere el presente artículo, se podrá ejercer la actividad turística, debiendo, no obstante, cumplir la normativa que les sea de aplicación y estar en posesión de otras licencias, autorizaciones u otros títulos de intervención que sean exigidos por otros Organismos en virtud de sus respectivas competencias. Dicha presentación dará lugar a la clasificación y a su inscripción de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia, lo que será notificado al titular del establecimiento con el número de inscripción asignado.

#### *Artículo 29. Comprobación e inspección.*

1. El organismo competente en materia de turismo comprobará la veracidad de los datos o manifestaciones reseñadas en la declaración responsable a que se refiere el apartado 1 del artículo 28 solicitando la documentación correspondiente, según lo indicado en los artículos 20.2 de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, y 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante la Administración de la misma, determina la imposibilidad de continuar con la actividad afectada, tras la tramitación del correspondiente expediente, previo trámite de audiencia al interesado.

3. Cuando por la inspección de turismo se compruebe que el establecimiento no reúne las condiciones para realizar la actividad turística, se tramitará, con audiencia del interesado, un procedimiento de revisión que concluirá con la inscripción de la clasificación y/o categoría que le corresponda o la baja del Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia.

#### *Artículo 30. Comunicación modificaciones.*

1. Los titulares de los establecimientos deberán comunicar al Instituto de Turismo de la Región de Murcia cualquier cambio de titularidad, denominación, ampliación, modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en que se otorgó la clasificación turística y cualquier modificación que afecte a los datos que figuran en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.

2. Se entiende por modificación o reforma sustancial, a los efectos de esta norma, toda alteración de las instalaciones, de la infraestructura, servicios o características de los establecimientos que puedan afectar a la superficie, capacidad o a su propia clasificación, y que fueron tomadas en consideración para determinar esta última.

3. Cualquier modificación o reforma sustancial podrá suponer la adecuación o la pérdida de la clasificación del establecimiento, tramitándose el correspondiente expediente con audiencia del interesado que concluirá con la resolución que corresponda.

Disposición adicional primera. *Viviendas en las que se presta el servicio de alojamiento.*

Las viviendas que a la entrada en vigor de la presente norma se encuentren ofertando la modalidad de alojamiento regulada en el presente decreto deberán adaptarse a sus prescripciones en el plazo de 6 meses.

Disposición adicional segunda. *Distintivos.*

En tanto que por el titular de la consejería competente en materia de turismo no se determine el distintivo a que se refiere el presente decreto, se aplicará lo especificado para los alojamientos vacacionales en la Orden de 20 de julio de 2006 de la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo por la que se determinan los distintivos de los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales, Alojamientos Rurales, Establecimientos Hoteleros y Establecimientos de Restauración de la Región de Murcia.

Disposición transitoria única.

Los alojamientos vacacionales clasificados de conformidad con el Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales, a la entrada en vigor del presente decreto pasaran de oficio a estar inscritos en el Registro de Empresas y Actividades Económicas de la Región de Murcia como viviendas de uso turístico y sometidos a él.

Disposición derogatoria única.

A la entrada en vigor del presente decreto quedará derogado el Capítulo V del Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de turismo para dictar las normas de ejecución y desarrollo del presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.