



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE EMPLEO, INDUSTRIA Y TURISMO

DECRETO 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

PREÁMBULO

I

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que reforma la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su preámbulo expone que, en los últimos años, se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la ley excluya específicamente el supuesto de uso turístico de alojamientos del ámbito de la normativa en materia de arrendamientos urbanos, con el objeto de que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en caso de no considerarse como de uso turístico, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación.

Por lo tanto, se hace precisa una norma que regule la oferta de viviendas privadas para el uso turístico, que en estos últimos años ha proliferado, las viviendas de uso turístico. Así, se pretende equiparar normativamente estos alquileres con los alojamientos vacacionales. Se considera adecuado dotar a esta figura de una regulación turística específica que permita legalizar la citada oferta de vivienda privada para uso turístico siempre que ésta cumpla con una serie de requisitos.

II

El Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, en su artículo 10.1.22 establece la competencia exclusiva de esta Comunidad autónoma en materia de turismo.

La Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, contempla en su preámbulo, entre otras cuestiones, la necesidad de un nuevo esfuerzo normativo para su aplicación y desarrollo, elaborando gran parte de los desarrollos reglamentarios en ella previstos y revisando otros en vigor. Asimismo, establece entre sus principios básicos el de la configuración de un marco que potencie el mejor desarrollo de la actividad de las empresas y sujetos turísticos y favorezca la calidad y competitividad de las mismas, a la vez que sea un instrumento útil en la lucha contra las prácticas ilegales y la competencia desleal.

Por otra parte, el artículo 24 apartado e) de la citada ley determina que las empresas turísticas pueden ser "Cualesquiera otras que presten servicios turísticos y que reglamentariamente se clasifiquen como tales" y el artículo 31 que la actividad de alojamientos turísticos se ofertará dentro de alguna de las modalidades que se señalan en el citado artículo "y cualesquiera otras que reglamentariamente se determinen".

III

La Ley del Principado de Asturias 10/2010, de 17 de diciembre, de tercera modificación de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, ha supuesto la adaptación de la normativa autonómica de rango legal a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

El núcleo de la adaptación efectuada por dicha ley gira en torno a la sustitución del instrumento de intervención previsto con carácter general, la autorización previa al inicio de actividad, por un instrumento más ágil que, no obstante, preserve la necesaria intervención de la Administración fundamentada en la protección de los consumidores así como la protección del medio ambiente, del entorno urbano y la conservación del patrimonio histórico y los objetivos de la política cultural. Dicha intervención se materializa en la exigencia de una declaración responsable previa al inicio de la actividad. En tales términos, el artículo 25 de la citada ley regula el inicio de actividad estableciendo la presentación de una declaración responsable.

Por otro lado, la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, establece una serie de principios de garantía de la libertad de establecimiento y circulación, como el principio de eficacia de las actuaciones de las autoridades competentes en todo el territorio nacional, que han de aplicarse con carácter unitario y general a todo el territorio nacional, debiendo, en consecuencia, ser incorporados a este decreto.

IV

Procede, en consecuencia con lo expuesto, adaptar la regulación existente en la materia, el Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales, a la ley vigente, a la vez que se regulan las viviendas de uso turístico.



Considerando que esta adaptación implica la modificación de un considerable número de preceptos, por razones de técnica normativa, seguridad jurídica y con la finalidad de disponer de un solo texto regulador en la materia que facilite su conocimiento, se ha optado por redactar un nuevo decreto que en el caso de viviendas vacacionales sustituya al anterior.

El Consejo Asesor de Turismo del Principado de Asturias ha informado favorablemente la propuesta de este decreto.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Empleo, Industria y Turismo, de acuerdo con el Consejo Consultivo del Principado de Asturias, y previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 10 de agosto de 2016,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Este decreto tiene por objeto la regulación en el ámbito territorial del Principado de Asturias de la actividad de alojamiento turístico en las modalidades de vivienda vacacional y vivienda de uso turístico, así como los derechos y obligaciones de los usuarios de las mismas.

2. Se presumirá que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este decreto cuando su comercialización se efectúe a través de cualquier canal de comunicación con connotaciones de oferta turística.

3. Quedan excluidos del ámbito de esta norma los arrendamientos de fincas urbanas regulados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como los establecimientos de alojamiento turístico regulados por su normativa específica.

Artículo 2. *Normativa aplicable.*

Las viviendas objeto de esta regulación deberán cumplir las prescripciones contenidas en la normativa de turismo, las correspondientes ordenanzas municipales y el resto de las normas sectoriales de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad y accesibilidad que les sean aplicables.

Artículo 3. *Definiciones.*

a) Cesión temporal: toda ocupación de la vivienda por un período de tiempo que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria.

b) Canales de oferta turística: las empresas de intermediación turística, como agencias de viajes y centrales de reserva, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, de alquiler, marketplaces; cualquier canal que permita la posibilidad de reserva de alojamiento o realice publicidad por cualquier medio o soporte de oferta de alojamiento con connotaciones turísticas.

c) Habitualidad: se presumirá la habitualidad cuando se oferte el alojamiento por cualquier canal de oferta turística o se preste el servicio al menos una vez al año.

d) Empresas explotadoras: las personas físicas o jurídicas, propietarios o intermediarios, que faciliten o medien en el alojamiento turístico a cambio de precio, cuya actividad, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de las viviendas que cumplan los requisitos previstos en este decreto.

En todo caso, de acuerdo con el artículo 73 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, se considerarán como empresas explotadoras y responsables ante la Administración a las personas físicas o jurídicas titulares de empresas, establecimientos y actividades turísticas que serán, salvo prueba en contrario, aquellas que realicen la declaración responsable o a cuyo nombre figure la autorización o habilitación preceptiva, según el caso.

CAPÍTULO II

Viviendas vacacionales

Artículo 4. *Concepto.*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, son viviendas vacacionales aquellas en las que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional, y no se encuentran comprendidas en alguna de las modalidades reguladas en los artículos 32, 35, 37 y 41 de aquella.

En todo caso, se referirán sólo al alojamiento íntegro y no por habitaciones, con la exclusión de pisos.

Artículo 5. *Instalaciones y equipamientos mínimos.*

Las viviendas vacacionales dispondrán de las siguientes instalaciones y equipamientos mínimos:

a) Suministro de agua potable, caliente y fría, y de energía eléctrica garantizada durante las 24 horas del día, con puntos y tomas de luz en todas las habitaciones y zonas de uso común.

b) Sistema efectivo de evacuación de aguas residuales.



- c) Servicio público o privado de recogida de basuras autorizado por el Ayuntamiento. Si la recogida no se efectuara diariamente, la basura nunca estará expuesta en lugares visibles.
- d) Calefacción.
- e) Botiquín de primeros auxilios.
- f) Un extintor, al menos, por planta, instalado en un lugar visible y de fácil acceso.
- g) Teléfono para uso de los clientes.
- h) Acceso señalizado. El camino debe ser de acceso practicable para toda clase de turismos hasta el entorno inmediato de la vivienda.

Artículo 6. *Dormitorios.*

1. Los dormitorios deberán disponer de iluminación natural y de ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos, siendo su superficie mínima de 10 metros cuadrados para habitaciones dobles y de 6 metros cuadrados para las individuales. En aquellas habitaciones dobles que superen en 3 metros la superficie mínima exigida podrá instalarse una plaza supletoria.
2. Su mobiliario mínimo estará formado por camas con una anchura mínima de 0,8 y 1,35 metros, según sean individuales o dobles, mesillas de noche, silla o butaca por ocupante previsto, armario ropero, empotrado o no, con perchas adecuadas y puntos de luz con interruptor al lado de la cama.
3. Las camas habrán de estar dotadas de somier, colchón, almohada y ropa de cama, todo ello en perfectas condiciones de higiene y de calidad aceptable. Se pondrá a disposición de la clientela lencería suficiente para poder realizar los cambios cuando resulte preciso, garantizando un mínimo de dos juegos completos de ropa de cama por semana de estancia.
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 de la clientela.

Artículo 7. *Servicios higiénicos.*

1. Los servicios higiénicos deberán disponer de ventilación suficiente, directa o inducida. Estarán equipados con lavabo, bañera o, al menos, plato de ducha, inodoro, espejo, y toma de corriente en un lugar adecuado para su utilización por la clientela, toallero y repisa para los objetos de tocador. Dispondrán, asimismo, de la lencería de baño suficiente para poder realizar los cambios cuando resulte preciso, garantizando un mínimo de dos juegos completos por persona y semana de estancia.
2. Cuando la capacidad de la vivienda no exceda de seis plazas podrá tener un único cuarto de baño, exigiéndose, al menos dos, cuando la supere.

Artículo 8. *Salón.*

Las viviendas vacacionales deberán contar con un salón adecuado a la capacidad máxima del establecimiento, a razón de un metro cuadrado por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 8 metros. Deberá estar debidamente equipado y con el mobiliario en buen estado de uso y conservación.

Artículo 9. *Cocina.*

La cocina, que tendrá siempre ventilación directa, estará equipada con fregadero, cocina con dos fuegos, horno, frigorífico y una despensa, que podrá ser sustituida por armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios, contando, asimismo, con vajilla, cristalería, cubertería, menaje y batería de cocina, todo ello en proporción a la capacidad máxima de la vivienda. Contará, asimismo, con lavadora y plancha.

Artículo 10. *Capacidad.*

La capacidad máxima de las viviendas vacacionales será de 14 plazas, pudiendo distribuirse en un máximo de 7 habitaciones.

Artículo 11. *Placa identificativa.*

En todas las viviendas vacacionales será obligatoria la exhibición, junto a la entrada principal, de una placa normalizada, en la que conste la signatura que la administración turística le haya asignado, conforme a lo dispuesto en el anexo I a este decreto.

CAPÍTULO III

Viviendas de uso turístico

Artículo 12. *Concepto.*

1. Son viviendas de uso turístico aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal que son cedidas temporalmente por su propietario o persona con título habilitante, directa o indirectamente, a terceros y en las que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual.



Se contratarán íntegramente o por habitaciones sin necesidad de que el propietario de la vivienda resida en la misma. Estarán amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, y serán comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, con las características establecidas en esta norma.

2. Se excluyen aquellas viviendas que se encuentren comprendidas en alguna otra de las modalidades de alojamiento reguladas por la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.

Artículo 13. *Requisitos.*

Las viviendas de uso turístico han de cumplir los requisitos siguientes:

a) Disponer de la cédula de habitabilidad y cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.

b) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los electrodomésticos y enseres necesarios para su ocupación inmediata, con todo el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos inherentes a las mismas, acorde al número de plazas de que dispongan, y en perfecto estado de mantenimiento, limpieza e higiene. Deberá garantizarse la reposición de los enseres necesarios en su caso.

c) Disponer de suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria, y de energía eléctrica y calefacción capaz de alcanzar y mantener una temperatura ambiental adecuada, así como de un extintor e iluminación de emergencia.

d) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas.

e) El número de baños debe ser proporcional a los usuarios alojados. Cuando no exceda de seis plazas podrá tener un único cuarto de baño, exigiéndose, al menos dos, cuando se supere este número.

f) Las dimensiones mínimas, elementos de equipamientos y cómputo de los metros cuadrados útiles de la vivienda, así como su ocupación, de acuerdo con el número de dormitorios dobles o individuales con los que cuenta, deberán estar en concordancia con lo requerido en la normativa en la que se regulan las condiciones de habitabilidad y seguridad de las viviendas, quedando prohibido a los explotadores alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad establecida por el número de dormitorios y ocupación, según los datos incluidos en la declaración responsable. Estos requisitos podrán ser precisados mediante resolución de la Administración turística.

g) Estarán identificadas mediante la colocación en el exterior de las mismas de un pictograma con las siglas "VUT", cuyas características se detallan en el anexo II de este Decreto, y el número de signatura correspondiente a su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.

CAPÍTULO IV

Régimen contractual

Artículo 14. *Publicidad.*

1. La publicidad se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando a la persona usuaria información suficiente sobre las características del alojamiento y sus condiciones de uso, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor.

2. La promoción de las viviendas habrá de efectuarse de forma que no induzca a confusión o error acerca de su modalidad y tipología, quedando expresamente claras ambas.

3. Las empresas explotadoras de las viviendas o las empresas titulares de los canales de oferta turística, estarán obligadas a incluir en toda la publicidad que efectúen y cualquiera que sea el medio empleado, la signatura que se haya asignado a la vivienda por la Administración turística. El contenido de la información que conste en la publicidad será responsabilidad de la persona titular o con título habilitante para la cesión o de la empresa explotadora de la vivienda aunque no sea titular o responsable del medio a través del que se publicita dicha información, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.

Artículo 15. *Información a los clientes.*

1. En un lugar visible en cada vivienda, estará expuesto un cartel informativo, redactado, al menos, en castellano e inglés, con un número de teléfono de atención las 24 horas del día, que permita resolver cualquier incidencia relativa a la misma, así como teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios.

2. Con carácter previo a la formalización de la reserva o contratación del servicio de alojamiento, se informará, por un medio del que quede constancia, de las condiciones de acceso a la vivienda, horas de entrada y salida, admisión de animales de compañía, régimen de reservas y precios del servicio ofertado, así como cualquier otro requisito necesario para el uso de la vivienda.

3. Las prohibiciones establecidas en el artículo 28 deberán ser anunciadas de forma visible en una zona de fácil lectura dentro de la vivienda, al menos en castellano e inglés, y puestas en conocimiento, previamente o en el momento de la contratación, de las personas usuarias de la misma.

4. En las viviendas deberán figurar expuestos los precios del servicio de alojamiento y las fechas de aplicación. No se podrán cobrar precios superiores ni por conceptos no solicitados o que no estén indicados en los canales de oferta turística o que no se reflejen en los documentos contractuales suscritos.



5. Si el alojamiento es sólo por habitaciones, se deberá informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, la existencia o no de mascotas en la vivienda, restricciones para fumadores y zonas de uso restringido.

Artículo 16. *Reglamento de régimen interior.*

Las empresas explotadoras de las viviendas podrán establecer unas normas de uso o de régimen interior que deberán estar a disposición inmediata de las personas usuarias. Los clientes que incumplan las reglas de la buena convivencia e higiene, así como aquellas personas que pretendan entrar o permanecer con finalidad distinta a la propia del alojamiento podrán ser desalojados de la vivienda.

Artículo 17. *Estancias.*

1. La estancia en los alojamientos comprende el uso y goce pacífico del alojamiento y durará el tiempo convenido, plazo que habrá de constar expresamente en la tarjeta de admisión.

2. Salvo pacto en contrario, la estancia comenzará a las 17 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12 horas del día señalado como fecha de salida. El cliente que no abandone a dicha hora el alojamiento que ocupa se entenderá que prolonga su estancia un día más. Esta ampliación estará siempre supeditada al acuerdo entre las partes y a la disponibilidad de plazas de iguales o similares características a las que estaba ocupando.

3. Los establecimientos de alojamiento turístico regulados en esta norma no se pueden convertir en residencia principal ni secundaria de las personas usuarias turísticas, en ningún caso.

Artículo 18. *Reservas.*

1. Se entiende por reserva la petición de unidades de alojamiento con una antelación mínima de 24 horas.

2. Se podrá exigir a los clientes que efectúen reserva de plaza un anticipo del precio, que se entenderá a cuenta del importe resultante de los servicios prestados. La cuantía de dicho anticipo será establecida por el titular del establecimiento y se expresará convenientemente en la publicidad del mismo, así como en sus normas de régimen interior.

3. La empresa explotadora del establecimiento vendrá obligada a contestar a todas las peticiones de reserva que reciba, empleando para ello un medio en el que quede constancia de la comunicación, así como de las condiciones de reserva y anulación pactadas.

Artículo 19. *Cancelación de reservas.*

1. En todo momento el usuario podrá cancelar la reserva efectuada, teniendo derecho a la devolución de las cantidades que hubiese abonado.

2. No obstante lo anterior, cuando la cancelación sea comunicada con más de siete y menos de quince días de antelación al señalado para la ocupación, se podrá retener el 50% del importe del depósito o la totalidad del mismo si la comunicación se efectúa dentro del plazo de siete días anteriores a dicha fecha, salvo que por pacto expreso y específico, cuya prueba incumbirá a la empresa explotadora de la vivienda vacacional o de uso turístico, se alteren estos umbrales.

3. Si el cliente no llega al establecimiento antes de las veinte horas del día señalado para el comienzo de la estancia, salvo acuerdo entre las partes, se entenderá cancelada la reserva.

4. Cuando el cliente abandone el alojamiento antes de la fecha que tenía contratada, se le puede exigir hasta el 50% del precio total de los servicios que queden por utilizar, salvo pacto específico entre las partes.

Artículo 20. *Tarjeta de admisión.*

1. A todo cliente, antes de su admisión, le será entregado un documento o tarjeta, a modo de contrato, en el que constará el nombre, modalidad, nombre de la empresa explotadora de la vivienda, la signatura asignada por la Administración turística, precio final completo del alojamiento, en su caso del número o identificación del dormitorio o dormitorios asignados, número de plazas contratadas, fecha de entrada y de salida, así como cualquier otra condición pactada. Dicho documento, firmado por el cliente, tendrá valor de prueba a efectos administrativos y su copia deberá conservarse en el establecimiento a disposición de la Administración turística durante un año.

2. El contenido de la oferta, promoción o publicidad, las condiciones jurídicas o económicas y garantías ofrecidas serán exigibles por los consumidores y usuarios, aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado o en el documento o comprobante recibido.

Artículo 21. *Precios.*

De conformidad con el artículo 21 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, los precios habrán de gozar de la máxima publicidad, mostrándose en lugar destacado y de fácil localización y lectura, en el interior del alojamiento. La información correspondiente al precio final completo del alojamiento se ajustará a lo establecido en la normativa de aplicación en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

Artículo 22. *Servicios y suministros incluidos en el precio del alojamiento.*

En el precio del alojamiento contratado estarán comprendidos el suministro del agua, de energía eléctrica y del combustible necesario para la alimentación de la calefacción, agua caliente y de la cocina.



Artículo 23. *Facturación.*

1. El cliente está obligado a satisfacer el precio del alojamiento en el tiempo y lugar convenidos. A falta de pacto específico entre las partes, se entenderá que el pago debe efectuarse en el momento de ser presentada para el cobro de la factura correspondiente.

2. La factura deberá expresar el servicio prestado, sea nominalmente o en clave, cuya explicación aparecerá inexcusablemente en el impreso. En todo caso aparecerá desglosada por días y conceptos, sin que quepa la simple expresión de los totales. En la factura habrá de figurar junto al nombre, modalidad y, en su caso, la categoría del establecimiento, la identificación de la empresa explotadora, la identificación de la persona usuaria, el número de signatura turística, el número o identificación del alojamiento asignado al mismo, el número de plazas contratadas, las fechas de entrada y salida y la fecha de expedición.

3. Las facturas deben cumplir el resto de requisitos generales previstos en la normativa específica sobre facturación.

4. Las empresas explotadoras de las viviendas están obligadas a conservar los duplicados de las facturas, para su comprobación por la Administración turística, durante el plazo de un año a partir de su expedición.

Artículo 24. *Mantenimiento de la vivienda.*

1. La vivienda habrá de estar en perfecto estado de conservación y limpieza en cuanto a instalaciones, mobiliario y enseres que serán en todo momento de buena calidad y se mantendrán en las debidas condiciones de funcionamiento y limpieza. Deberá efectuarse una limpieza general de la vivienda y cambio de lencería siempre que se produzca una nueva ocupación.

2. En las viviendas podrá exponerse al público un inventario de existencias de cocina, mobiliario, menaje y complementos existentes que, en su caso, será presentado a los clientes a su llegada y verificado en su presencia, entendiéndose su conformidad si en el momento de la firma del mismo no formulan objeción.

3. Las empresas explotadoras que procedan de conformidad con lo dispuesto en el punto anterior, podrán exigir para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres que sea imputable a los clientes, el depósito, en el momento de ocupar la vivienda, de una cantidad no superior al 25 % del importe total del precio pactado. Dicha fianza será reintegrada al cliente al término de la estancia, previas las deducciones que, en su caso, sean pertinentes.

Artículo 25. *Hojas de reclamaciones.*

Las empresas explotadoras están obligadas a disponer de hojas oficiales de reclamación a disposición inmediata de las personas usuarias que lo soliciten.

La carencia o negativa a entregar dichas hojas al usuario dará lugar a responsabilidad administrativa, salvo que la reclamación verse sobre precios, en cuyo caso, la clientela únicamente podrá exigir la hoja previo pago de la factura correspondiente.

Artículo 26. *Seguro de responsabilidad civil.*

Las empresas explotadoras de las viviendas reguladas en este decreto deberán tener permanentemente vigente un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños y lesiones que sufra la clientela, con una cuantía mínima de cobertura de 150.250 euros, sin que en su caso la franquicia sea superior a 602 euros.

Artículo 27. *Obligaciones de las empresas explotadoras de las viviendas.*

Además de la observancia de las obligaciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, las empresas explotadoras de las viviendas serán las responsables del cumplimiento de las siguientes:

a) Respetar las prescripciones contenidas en la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, las reguladas en este decreto, las respectivas ordenanzas municipales y el resto de las normas sectoriales que les sean aplicables, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad y accesibilidad.

b) Acreditar que el destino de la vivienda vacacional o de uso turístico no esté prohibido por la ordenación urbanística de la zona donde se encuentre o por los estatutos de la comunidad de propietarios debidamente inscritos en el Registro de la propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. En el caso de existir esta última prohibición deberá acreditarse la existencia de autorización expresa, por escrito de la misma.

c) Facilitar a las personas usuarias el teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias relativas a la actividad de vivienda de uso turístico. Por este motivo, el titular del establecimiento o la persona encargada, deberá estar localizable durante las 24 horas del día.

d) Hacer constar el número de signatura que le haya asignado la administración turística en todo tipo de publicidad que anuncie las viviendas, como garantía de su legalidad.

e) Encargarse del buen funcionamiento de todas las instalaciones y del buen trato a las personas usuarias y velar por la buena convivencia entre estas.

f) Velar por el cumplimiento, en el supuesto de que existan, de las normas del reglamento de uso o de régimen interior de los establecimientos de alojamiento turístico.

g) Controlar las entradas y salidas de las personas usuarias.



h) Facilitar la información que soliciten las personas usuarias en relación con el funcionamiento del establecimiento, así como, en su caso, de las normas de uso de elementos comunes del bloque o urbanización, entregando las llaves o similares que permitan el acceso y disfrute de las instalaciones.

i) Velar por la seguridad del establecimiento.

j) Garantizar el suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria, así como de energía eléctrica y calefacción, durante todo el período de estancia de los clientes en las viviendas.

k) De acuerdo con la normativa en materia de seguridad ciudadana, remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella.

Artículo 28. *Prohibiciones a los clientes.*

1. Queda prohibido en todo caso a los clientes:

a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, sin autorización escrita del titular de la vivienda vacacional o de uso turístico.

b) Alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad máxima fijada para la vivienda.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en la vivienda o destinarla a fines distintos de aquellos para los que se contrató.

d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

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

f) Introducir animales contra la prohibición del titular de la vivienda, salvo que se trate de perros de asistencia para personas con discapacidades.

g) Introducir aparatos o mecanismos que alteren sensiblemente el consumo medio de agua y energía.

2. El incumplimiento de estas normas facultará a la empresa para proceder a la expulsión de los infractores de las mismas, para lo cual podrán recabar el auxilio de las fuerzas de orden público.

3. Estas prohibiciones deberán ser incorporadas al reglamento de régimen interior en el supuesto de que éste se haya formalizado y, en todo caso, deben ser anunciadas de forma visible en una zona de fácil lectura dentro de la vivienda vacacional o de uso turístico.

CAPÍTULO V Procedimiento

Artículo 29. *Declaración responsable de inicio de la actividad.*

1. Los titulares o empresas explotadoras de las viviendas vacacionales así como las de uso turístico, con antelación al inicio de la actividad, deberán presentar ante la Administración competente en materia de turismo, una declaración responsable sobre el cumplimiento de las condiciones que resulten exigibles para el ejercicio de las actividades de alojamiento referidas, que se ajustará al modelo que se determine por resolución de la Consejería competente en la materia.

En dicha declaración, la persona que represente a la empresa manifestará bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente y que dispone de la documentación que así lo acredita, comprometiéndose a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente al ejercicio de la actividad. Tales requisitos estarán recogidos en la declaración de manera expresa, clara y precisa.

2. El inicio de la actividad requerirá el cumplimiento de los requisitos impuestos por la normativa autonómica y municipal para la apertura de la vivienda vacacional y de uso turístico del municipio donde radique la vivienda de que se trate.

3. La presentación de la citada declaración faculta para el inicio de la actividad del servicio de alojamiento turístico desde ese mismo día.

Artículo 30. *Contenido de la declaración responsable.*

1. La declaración responsable previa al inicio de una actividad contendrá los siguientes datos:

a) nombre y apellidos del titular o denominación social y, en su caso, del representante, o de la persona encargada o gestora,

b) NIF o CIF del solicitante y del representante, si lo hubiere, o, en el caso de personas extranjeras, otro documento oficial acreditativo de su identidad,

c) nombre comercial con el que se va a llevar a cabo la actividad,

d) fecha del inicio de la actividad como empresa de alojamiento turístico,

e) modalidad de empresa de que se trate de acuerdo con los artículos 4 y 12,

f) domicilio de la empresa y del establecimiento, teléfono, fax, web, correo electrónico,



- g) datos de la vivienda vacacional y su capacidad máxima,
- h) relación de habitaciones, si se trata de una vivienda de uso turístico, y su capacidad máxima,
- i) número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de la vivienda,
- j) identificación de la empresa de asistencia y mantenimiento de la vivienda, si la hubiera y
- k) si la vivienda se ubica en un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, declaración de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ese uso o, si existiera tal prohibición, declaración de existencia de autorización expresa por escrito de la misma.

2. Asimismo, en la declaración ha de constar que se dispone de la siguiente documentación:

- a) acreditación de la personalidad física o jurídica de empresa explotadora,
- b) título que acredite la disponibilidad de la vivienda,
- c) acreditación del cumplimiento de la normativa municipal del municipio donde radique la vivienda,
- d) proyecto técnico visado, o planos de distribución interior de planta, a escala 1/100, en los que se indicará el destino y superficie de cada dependencia,
- e) cédula de habitabilidad,
- f) si existe una persona gestora, autorización o título suficiente del propietario para la gestión de la vivienda, y,
- g) en caso de prohibición en los estatutos de la comunidad de propietarios, autorización expresa por escrito de la misma para ejercer la actividad.

La documentación indicada podrá ser requerida por la Administración turística a las empresas, las cuales deberán proporcionarla de forma inmediata.

Artículo 31. *Registro e inspección.*

1. Una vez examinada la declaración responsable y la documentación existente, se procederá a la inscripción de la empresa en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias, comunicando a la empresa la signatura correspondiente. Desde este momento la vivienda dispone de un número de inscripción que la identifica plenamente, a efectos legales.

2. Acompañando a dicha comunicación, la Administración turística facilitará a las empresas un ejemplar del libro de inspección turística y ejemplares de las reglamentarias hojas de reclamaciones turísticas.

3. Los servicios de inspección de la Administración turística ejercerán las funciones de verificación y control del cumplimiento de lo establecido en este decreto, de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otras Administraciones Públicas.

La empresa deberá facilitar a la inspección turística el ejercicio de sus funciones, no pudiendo alegar la condición de domicilio de la vivienda inspeccionada para impedir la actuación inspectora.

Artículo 32. *Comunicación de modificaciones.*

La realización de cualquier modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones declaradas respecto a la actividad y la clasificación inicial del establecimiento, así como los cambios que se produzcan en el uso turístico o en la titularidad del establecimiento deberán ser previamente comunicados por las empresas explotadoras, siguiendo el procedimiento y por los medios señalados en el artículo 30.

Artículo 33. *Cese en la actividad.*

1. Las empresas explotadoras de las viviendas, comunicarán el cese definitivo de la actividad a la Administración turística, en el plazo máximo de los treinta días siguientes al mismo. La comunicación del cese de la actividad se podrá realizar por cualquier medio admitido en derecho que permita su constancia y el mismo se inscribirá en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.

2. Se procederá de oficio a cancelar la inscripción registral correspondiente, previo trámite de audiencia al interesado, cuando la Administración tenga constancia del cese de la actividad.

Disposición transitoria única. *Empresas existentes.*

Las empresas que a la entrada en vigor de este decreto presten servicios de alojamiento de viviendas vacacionales en el ámbito del Principado de Asturias dispondrán del plazo de tres meses para adaptarse a las previsiones contenidas en el mismo.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A la entrada en vigor de este decreto queda derogado el Decreto 34/2003, de 30 de abril, de Viviendas Vacacionales, así como las disposiciones de igual o inferior rango emanadas de los órganos de la Comunidad Autónoma, que se opongan a lo previsto en el presente decreto.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

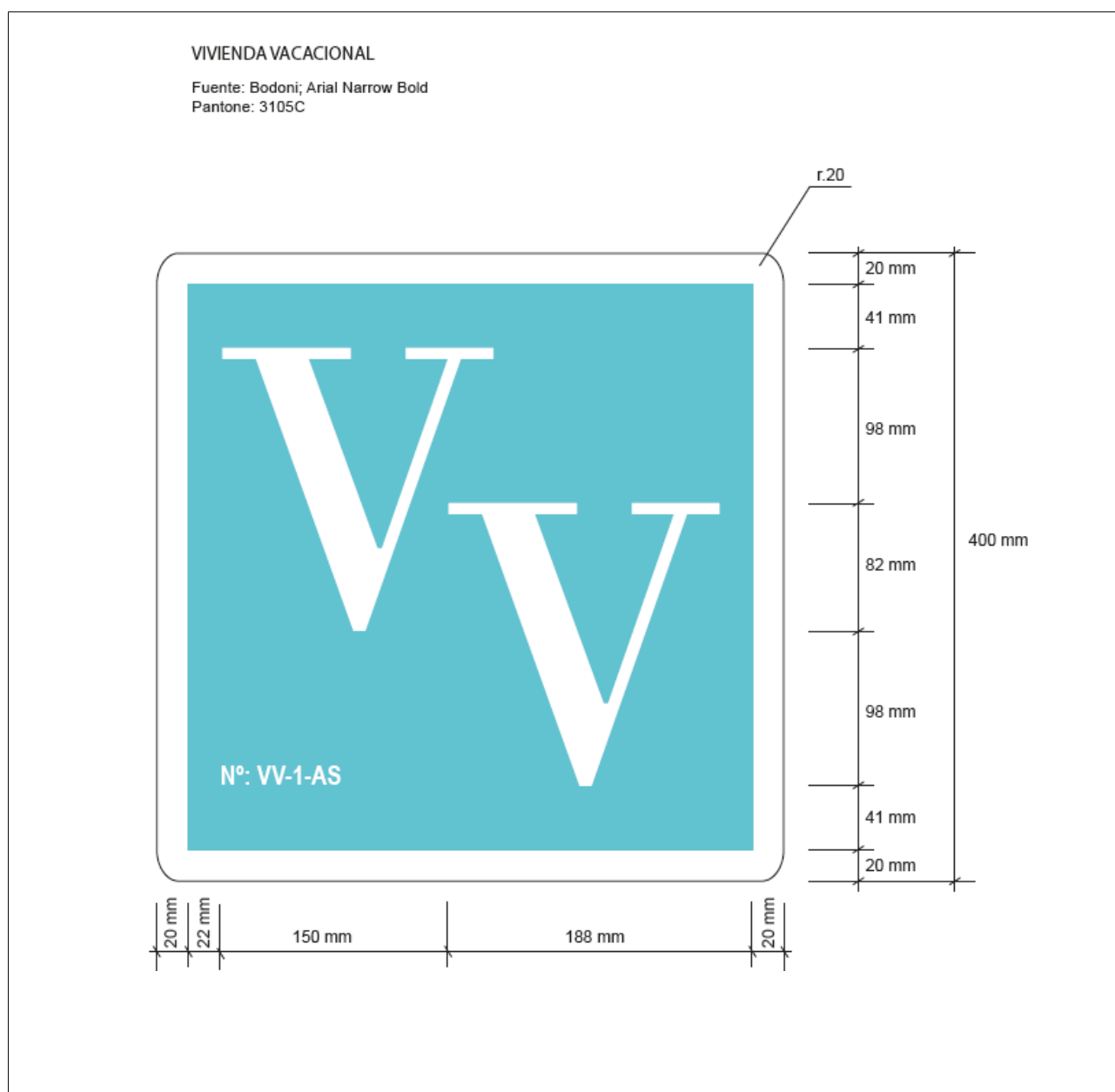
Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de turismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

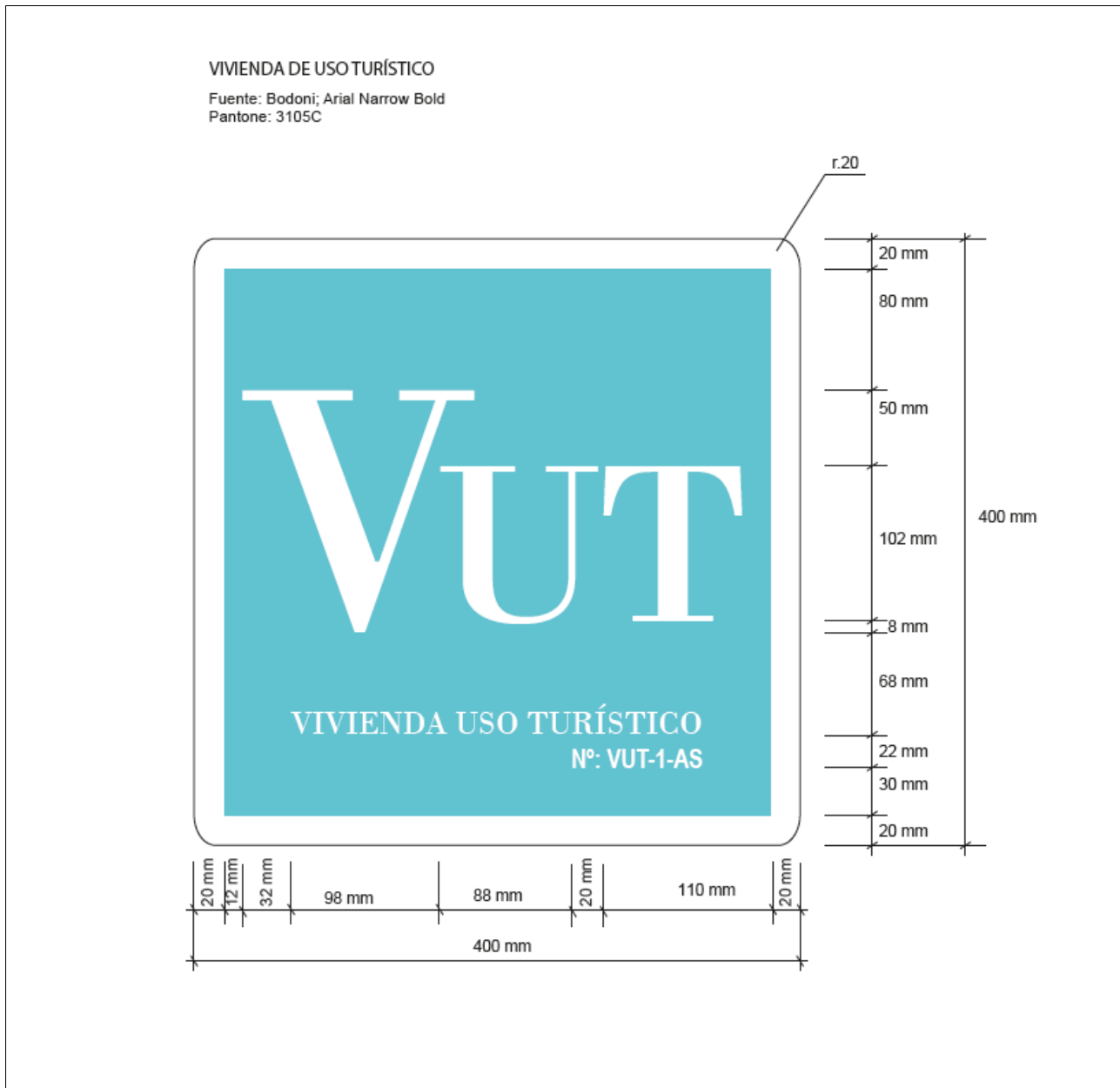
Este decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

Dado en Oviedo, a diez de agosto de dos mil dieciséis.—El Presidente del Principado de Asturias, Javier Fernández Fernández.—El Consejero de Empleo, Industria y Turismo, Francisco Blanco Ángel.—Cód. 2016-09077.

Anexo I



Anexo II



* Se podrá reducir el tamaño del pictograma en función de las normas de la comunidad de vecinos o normativa municipal.