



PEREZ DE VARGAS  
ABOGADOS LAWYERS

## **LA NUEVA LEY DE TURISMO DE ANDALUCÍA ( LEY 13/2011 ) HA ENTRADO EN VIGOR EL DIA 31 DE ENERO DE 2012.-**

---

El día 31 de diciembre de 2011 se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía ( BOJA ) la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, Ley de Turismo de Andalucía y según su Disposición Final quinta entraba en vigor al mes de su publicación en el BOJA, es decir, el día 31 de enero de 2012.

### **1.- Introducción.-**

La citada norma viene a derogar la hasta ahora vigente Ley 12/1999, de 15 de Diciembre de Turismo. Quizás las novedades más relevantes que introduce la Ley son las previsiones de carácter turístico-territorial que incorpora, previendo la norma una serie de instrumentos de planificación y ordenación de los recursos turísticos de Andalucía. Así, el instrumento básico previsto en la Ley es el Plan General de Turismo. Además de éste, están previstos otros instrumentos que deberán ajustarse al referido Plan General. Estos otros son los Marcos Estratégicos para la Ordenación de los Recursos y las Actividades Turísticas; la Estrategia de Turismo Sostenible de Andalucía; los Programas de Recualificación de Destinos; los Planes Turísticos de Grandes Ciudades y los Programas de Turismo Específico.

Centraremos nuestros comentarios sobre la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía en dos aspectos, de una parte, la definición del suelo calificado de “uso turístico” modificando la LOUA, y de otro, en la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico.

### **2.- Modificación de la LOUA en cuanto a la definición del suelo calificado de “uso turístico”.-**

La Disposición Final segunda de la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía modifica la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ( LOUA ) añadiendo una nueva Disposición Adicional novena con el título de “**Caracterización del suelo calificado**



**de uso turístico**”, para el que establece la obligatoriedad de tener un porcentaje superior al cincuenta por ciento de edificabilidad del ámbito del Sector, dedicado a **establecimientos de alojamiento turístico** que cumplan los requisitos de **uso exclusivo y unidad de explotación**. Dicho porcentaje se puede reducir en cinco puntos porcentuales, siempre que la edificabilidad se destine a otros servicios turísticos definidos como tales en la legislación turística.

### **3.- Establecimientos de Alojamiento Turístico.-**

La Ley regula los Establecimientos de Alojamiento Turístico en los arts. 40 a 54 de la Sección 1ª, Capítulo III, Título V.

La Ley establece que pueden ser **Establecimientos de Alojamiento Turístico** los siguientes : **Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos, Campamentos de turismo o Campings, Casas Rurales y cualquier otro que se establezca reglamentariamente.**

De forma específica, atendiendo a la ubicación territorial de los Establecimientos y respetando las determinaciones de ordenación territorial y urbanística, reglamentariamente podrán establecerse requisitos consistentes en :

- La fijación de **un parámetro mínimo**, expresado en metros cuadrados de parcela, por cada plaza o unidad de alojamiento turístico.
- La determinación de la **superficie de parcela mínima** para su emplazamiento.

**3.1.- Principio de unidad de explotación.-** Se establece una regulación más pormenorizada del principio de unidad de explotación que la anterior norma prácticamente se limitaba a mencionar. Así, el artículo 41 define la unidad de explotación como *“la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de la edificación, o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por cada establecimiento, siendo ejercida la gestión del conjunto por una única empresa titular.”*



La empresa explotadora deberá acreditar ante la Administración turística, en la forma establecida reglamentariamente, la titularidad que le habilite para la explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento turístico que constituyen el Establecimiento. La vigencia de la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía quedará condicionada al mantenimiento de la titularidad de todas las unidades de alojamiento, y de no ser así, procederá la modificación o revocación de la inscripción, si bien, se permite que por causa no imputable a la empresa explotadora, un porcentaje igual al 10% o inferior de las unidades de alojamiento en régimen de división horizontal no estén incorporadas a la unidad de explotación, sin que procedan medidas sancionadoras.

El mismo precepto dispone cuáles son las actuaciones que contrarían el principio de unidad de explotación y que, por ende, se prohíben, constituyendo su vulneración una infracción calificada como muy grave. Además de constituir una infracción, tal vulneración puede implicar la modificación o pérdida de la inscripción en el Registro de Turismo:

- Destinar las unidades de alojamiento a un uso distinto al de alojamiento turístico, ya sean residenciales u otros.
- La existencia de unidades de alojamiento, cuya explotación no corresponda a la empresa titular.

**3.2.- Establecimientos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines.-** Una de las novedades más relevantes de la nueva Ley es la mención expresa que se realiza a la posibilidad de que los Establecimientos se constituyan en régimen de propiedad horizontal. Así, el artículo 42 dispone que se podrán constituir en régimen de propiedad horizontal los Establecimientos que tengan una categoría mínima de cuatro estrellas o de tres llaves. En cualquier caso, estos Establecimientos deben someterse al principio de unidad de explotación.

Si se constituye un régimen de propiedad horizontal deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad mediante Nota Marginal lo siguiente:



- La afección al uso turístico que recae sobre cada unidad de alojamiento.
- La cesión del uso de forma permanente a la empresa explotadora.

El mismo artículo (42) que permite la constitución del régimen de propiedad horizontal dispone que se deberá garantizar que en ningún caso las personas propietarias o cesionarias podrán darle un uso residencial a las unidades de alojamiento, entendiéndose como uso residencial lo siguiente:

- El reconocimiento en el contrato que se firme con la empresa explotadora de una reserva de uso, o de un uso en condiciones ventajosas, a las personas propietarias de las unidades de alojamiento por un periodo superior de dos meses al año.
- El uso de la unidad de alojamiento por parte de las personas propietarias por un periodo superior a dos meses al año.

**3.3.- Establecimientos hoteleros.-** Por su parte, se mantiene la clasificación de los **Establecimientos Hoteleros** en los siguientes grupos : Hoteles, Hoteles-Apartamentos, Hostales y Pensiones.

La nueva norma prevé expresamente la compatibilidad en el mismo inmueble de:

- Hoteles y hoteles-apartamentos siempre que sean de la misma categoría.
- Hoteles u hoteles-apartamentos con establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificios/complejos, siempre que sean de similar categoría.

Dicha previsión no figuraba en la Ley 12/1999, pero sí en el Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros, el cual no ha sido derogado expresamente. Por ello hay que entender que los requisitos citados habrá que complementarlos con los que figuran en el artículo 7 de dicho Decreto.



**3.4.- Apartamentos turísticos.-** En cuanto a los **Apartamentos Turísticos** nos encontramos con la novedad consistente en que los mismos se clasifican en:

- **Edificios/Complejos**, definidos como aquellos Establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.
- **Conjuntos**, definidos como aquellos Establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupos de inmuebles, contiguos o no, ocupando solo una parte de los mismos.

**3.5.- Régimen de aprovechamiento por turno de Establecimientos de alojamiento turístico.-** Con respecto a los **Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno** que en la Ley de Turismo de 1999 figuraban como un tipo de Establecimiento de alojamiento turístico más, el artículo 49 de la nueva Ley establece la posibilidad de comercializar en régimen de aprovechamiento por turno las unidades de alojamiento de cualquiera de los Establecimientos. En este caso, también se deberá cumplir el principio de unidad de explotación.

#### **4.- Conclusiones.-**

De las dos materias de la Ley 13/ 2011 de Turismo de Andalucía, que hemos analizado, resaltamos los siguientes aspectos :

4.1.- La **modificación de la LOUA** en cuanto a la definición del suelo calificado de “uso turístico”.

4.2.- La regulación por vía reglamentaria de la **densidad máxima de plazas o unidades de alojamiento** por metro cuadrado de suelo, y a su vez, el establecimiento de **parcela mínima** para la implantación de cualquier tipo de Establecimiento de alojamiento turístico.



PEREZ DE VARGAS  
A B O G A D O S L A W Y E R S

4.3.- La posibilidad de constituir un **régimen de propiedad horizontal** en todos los tipos de Establecimientos, incluyendo los hoteleros, siempre que se cumplan los requisitos establecidos.

4.4.- La dificultad de compatibilizar el **principio de unidad de explotación**, que obliga a la empresa explotadora a obtener un título que le habilite la explotación de todas las unidades de alojamiento turístico, con un margen máximo del 10%, que pudieran estar excluidas de dicha unidad de explotación, con el **régimen de propiedad horizontal**, que permite la transmisión a terceros de cada una de las unidades de alojamiento que integran el Establecimiento.

4.5.- La posibilidad de compatibilizar la existencia de **Hoteles y Hoteles Apartamentos** en el mismo Edificio o Complejo, y a su vez, de éstos con los **Apartamentos turísticos**.

4.6.- La posibilidad de establecer el régimen de **aprovechamiento por turno** en todos los tipos de Establecimiento de alojamiento turístico, incluidos los hoteleros.

Estepona, a 6 de febrero de 2012.

Ignacio Pérez de Vargas López

Pérez de Vargas Abogados