

CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO UBICADAS EN ANDALUCÍA

JOSÉ MANUEL SERRANO CAÑAS

Profesor Ayudante Doctor (acreditado contratado doctor).

Departamento de Derecho Público y Económico. Área de Derecho Mercantil.

Universidad de Córdoba

Resumen

El presente trabajo pretende exponer la normativa reguladora relativa a las empresas de alojamiento turístico con sede en la Comunidad autónoma andaluza, haciendo hincapié en las distintas categorías de empresas de alojamiento turístico que establece la normativa aplicable.

Palabras clave: turismo, establecimientos hoteleros, alojamiento turístico, unidad de alojamiento.

Abstract

This paper aims to clarify the regulations regarding to tourist accommodation businesses that are in Andalusian Region, emphasizing the different categories of tourist accommodation businesses established by the current legislation.

Keywords: tourism, hotel establishments, tourist accommodation, accommodation unit.

1. INTRODUCCIÓN: LAS EMPRESAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL DERECHO ANDALUZ

El turismo pertenece a uno de los sectores económicos especialmente regulados en nuestro ordenamiento jurídico. De ahí que la clasificación de una determinada empresa como empresa turística conlleve la asunción de un estatus jurídico especial y su sometimiento a un haz de obligaciones impuesto por normas muy dispares, complicadas, dispersas y, en ocasiones contradictorias, teniendo presente, además, que la competencia normativa sobre la actividad turística está cedida a las distintas comunidades autónomas (art. 148. 1. 18º CE). De hecho, no existe a nivel comunitario ninguna normativa específica. A nivel estatal, toda la antigua normativa existente ha sido derogada como consecuencia de la trasposición a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, *relativa a los servicios en el mercado interior* (derogación que se llevó a cabo por el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero). El proceso de liberalización de los servicios, en efecto, también ha afectado al sector turístico. Así, se comienza a revisar toda la normativa turística hasta entonces existente. Esta revisión ha consistido fundamentalmente en la derogación del derecho estatal y su sustitución por una insaciable producción normativa y reguladora por parte de las Comunidades Autónomas quienes, en el ejercicio de sus

competencias, han adaptado sus correspondientes normas de ordenación del turismo a la citada Directiva 2006/123/CE. El fruto de este proceso no ha sido muy satisfactorio. Como se pondrá de manifiesto en el presente trabajo, las empresas turísticas (y los consumidores turísticos) se encuentran ante un enjambre de normas dispares y contradictorias que, pese a estar movidas por el deseo de ofrecer mayores cotas de protección y de calidad en la prestación del servicio, conducen a una situación jurídica caótica y de gran inseguridad jurídica.

Para el caso concreto de la Comunidad Autónoma andaluza, la regulación de las empresas de alojamiento turístico se contiene, fundamentalmente, en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, *del Turismo de Andalucía* (en adelante LTA), que debe complementarse por una serie compleja e interminable de Decretos por los que se canaliza la intervención pública en este sector económico y se establecen distintos requisitos específicos para cada una de las tipologías de establecimientos de alojamiento turístico.

Las empresas de alojamiento turístico componen una determinada especie dentro del género amplio de empresa turística. La actividad turística se conceptúa como toda actividad tendente a procurar el descubrimiento, conservación, promoción, conocimiento y disfrute de los recursos turísticos, así como aquellas otras actividades que sean calificadas como turísticas por la administración pública. Por tanto, para ser adjetivada una empresa como turística esta debe tener como objeto la prestación, mediante precio, de servicios de alojamiento, restauración, mediación entre los usuarios y los ofertantes de servicios turísticos o cualesquiera otras directamente relacionadas con el turismo que sean calificadas como tales¹.

En función de los servicios prestados, las empresas turísticas se clasifican en empresas de alojamiento, de restauración, de intermediación turística y, finalmente, de servicios complementarios². Las empresas de alojamiento turístico, como se desprende del art. 28 LTA, son aquellas que se dedican de manera profesional y habitual a proporcionar a las personas que lo demandan y a cambio de un precio, servicios de alojamiento (habitación o residencia) como mínimo, sin perjuicio de que puedan o no prestar otros servicios complementarios (como, por ejemplo, el servicio de restauración, lavandería, depósito, parking, etc.). Asimismo, tendrá la consideración de alojamiento turístico todo establecimiento que cumpliendo estas pautas así lo declare la administración autonómica competente, de conformidad con lo dispuesto en su legislación³.

El elemento distintivo de estas empresas turísticas viene constituido por la dedicación de forma habitual (esto es, dedicación profesional o empresarial) a proporcionar habitación o residencia a los consumidores o turistas. Dicho de forma más técnica, las empresas de alojamiento turístico ponen a disposición del consumidor/turista determinadas “*unidades de*

¹ CORCHERO, M., (2008), *Derecho del turismo: aspectos fundamentales*, Iustel, Madrid, p. 37.

² Sobre el concepto de servicio complementario vid. FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, C., *Derecho administrativo del Turismo*, Marcial Pons, Madrid, 2001, página 195.

³ GÓMEZ LOZANO, M^o.M., (2013), «Contratos turísticos», en AAVV (Dir. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), *Contratos Mercantiles*, Aranzadi, páginas 747 y ss.; PEINADO GRACIA, J.I., MÁRQUEZ LOBILLO, P., (2016) «Los contratos turísticos», en AAVV (coord. JIMÉNEZ SÁNCHEZ, DÍAZ MORENO), *Derecho Mercantil. Contratación mercantil*, vol. 5^o, Marcial Pons, Madrid, páginas 359 y ss.; PÉREZ MARTELL, R., GONZÁLEZ CABRERA, I. (2008), *El alojamiento turístico. Problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*, La Ley, Madrid.

alojamiento” (como así se denomina en estricta técnica jurídica) y se obligan, además, a garantizar su uso y disfrute pacífico durante todo el tiempo determinado en el contrato o en la reserva, y su correspondencia con la categoría contratada⁴.

En cualquier caso, para la correcta prestación del servicio de alojamiento, las empresas de alojamiento turístico deben estar legalmente autorizadas y sus precios visados por el organismo competente de la Comunidad Autónoma en que se encuentren ubicadas⁵.

2. PRINCIPIO DE UNIDAD DE EXPLOTACIÓN: LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

Por regla general, las distintas regulaciones autonómicas exigen que las empresas de alojamiento turístico desarrollen su actividad principal (esto es, la prestación del servicio de alojamiento) bajo lo que se denomina “*principio de unidad de explotación*” (art. 41 LTA). Por mor de este principio se impone la obligación de imputar a un único ente empresarial los derechos y obligaciones dimanantes de la actividad de explotación turística de alojamiento. De esta forma, cada uno de los establecimientos, conjunto unitario de construcciones, edificios o parte homogénea de los mismos cuyas unidades alojativas habrán de estar destinadas en su totalidad a la actividad turística queda sometida a una unidad, de cuyas obligaciones responderá un único ente: la empresa turística de alojamiento. Para ello, las distintas unidades alojativas deberán hacer constar en su hoja registral la existencia de esta vinculación en los casos y términos previstos en la legislación específica sobre la materia⁶. La finalidad radica en dar conocer la persona titular sobre la que recae la responsabilidad administrativa derivada de su funcionamiento.

La unidad de explotación supone, por tanto, 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. Así pues, cada explotación turística alojativa (esto es, el desarrollo de todas aquellas actividades de gestión, administración y dirección comercial propias de la prestación del servicio de alojamiento turístico) ha de estar unificada en una sola entidad empresarial. En este sentido, la entidad empresarial turística unitaria puede adoptar cualquier forma o modalidad admitida en

⁴ Por unidad de alojamiento ha de entenderse aquella “*pieza independiente de un establecimiento hotelero para uso exclusivo y privativo del usuario del alojamiento hotelero, compuesta como mínimo por un dormitorio y, en función del grupo y categoría, de baño o aseo y otras dependencias*”, como lo define el art. 2 e) del Decreto 47/2004 de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y se reitera en el art. 2 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (y que lo define en similares términos, a saber: “*pieza independiente de un establecimiento de apartamentos turísticos para uso exclusivo y privativo del usuario, compuesta como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo*”).

⁵ De conformidad con el referido artículo 41 LTA y con el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

⁶ CORCHERO, M., (2008), p. 43; GONZÁLEZ CABRERA, I., (2013), «Los principios de unidad de explotación y de uso exclusivo turístico, requisitos favorecedores para la explotación del establecimiento alojativo en régimen de condohotel», en AAVV (Cord. BENÍTEZ DEL ROSARIO, GONZÁLEZ MOLINA, BEEDE EYZAGUIRRE), *I Foro Internacional de Turismo, Maspalomas Costa Canaria*, páginas 777-801.

Derecho, propia de una actividad empresarial (empresario individual, sociedad mercantil, etc.).

El principio de unidad de explotación de alojamientos turísticos requiere destinar un número suficiente de personas a la explotación; unas instalaciones destinadas a la recepción que sean suficientes y con atención permanente al cliente; y mantener en dicha recepción y a disposición de los clientes un ejemplar de la ley y reglamentos vigentes en cada momento en materia de alojamientos turísticos, permiso de apertura turística y municipal y las hojas de reclamaciones.

Ahora bien, el principio de unidad de explotación no impide que se pueda individualizar y desgajar dentro de la explotación turística de una unidad alojativa la actividad de mera gestión turística. Cuando esto suceda, se tendrá que distinguir entre titularidad de la empresa turística (esto es, titular del ente unitario al que se le atribuyan los derechos y obligaciones emanadas de la explotación de la actividad alojativa) y titularidad de la gestión o explotación turística (el ente que lleva a cabo la actividad gestora y comercial turística). La actividad hotelera puede ser explotada por el propietario de las unidades alojativas pero atribuyendo la gestión a otra entidad. Así pues, el propietario puede explotar las unidades alojativas de forma directa o de forma indirecta, en régimen de franquicia. Pero, al mismo tiempo, la gestión de la actividad hotelera puede ser desarrollada por el no propietario de las unidades alojativas en régimen de arrendamiento o en régimen de gestión⁷.

La gestión hotelera puede definirse como aquel contrato por el que una cadena hotelera se obliga a gestionar un concreto hotel en nombre y por cuenta de su propietario, sirviéndose para ello de sus propias técnicas de gestión y de sus signos distintivos particulares, aunque siguiendo en lo esencial las instrucciones dictadas por el dueño, recibiendo por su gestión una contraprestación económica⁸. Por tanto, nos encontramos ante un contrato en el que los propietarios legales del hotel (empresa turística titular de la unidad de explotación) llegan a un acuerdo con la cadena hotelera para que gestione el hotel de manera diaria, normalmente bajo la marca reconocida de esta última. El control de calidad, gestión diaria y contratación de los cuadros directivos recae principalmente en la cadena hotelera, pero la gestión se realiza como si la propiedad fuera parte de la cadena hotelera. Los clientes del hotel no deben percibir la diferencia. La cadena percibe la remuneración por su gestión, consistente en un porcentaje de los ingresos brutos (con unos mínimos y cantidades fijas pagadas como provisión). La cadena hotelera puede obtener márgenes extra sobre los suministros y material que vende a la propiedad. También es posible que se añadan bonus a la remuneración, como porcentaje sobre los beneficios y, adicionalmente, la cadena puede percibir ingresos extras por las tarifas derivadas del uso de la central de reservas de la cadena hotelera. Esto conlleva que los riesgos de la explotación, es decir, las pérdidas y ganancias, recaigan sobre el propietario del hotel, al tiempo que la gestión y la dirección del mismo corresponden a la cadena hotelera contratada.

Fundamentalmente el contrato de gestión hotelera, al ser un contrato atípico, se rige por lo que las partes hayan establecido en el contrato que les liga (art. 1255 Código civil). Sin embargo, no obsta lo anterior la aplicación supletoria de las normas del Código civil o de

⁷ PÉREZ MORIONES, A., (1998), *El contrato de gestión hotelera*, Tirant lo Blanch, Valencia; MARTÍNEZ CAÑELLAS, A., (2014), «El contrato de gestión hotelera», *Revista de Derecho UNED*, núm. 14, pp. 829-861.

⁸ ALCOVER GARAU, G., (2000), «Aproximación al contrato de gestión hotelera», *Revista de Derecho mercantil*, n.º 237, p. 1003; CAÑELLAS, A., (2014), p. 832; PÉREZ MORIONES, A., (1998), pp. 67 ss.

comercio que regulen modalidades contractuales análogas (como puedan ser el contrato de mandato, comisión mercantil o agencia⁹). Debe tenerse en cuenta que estamos ante un contrato consensual, sinalagmático y de naturaleza mercantil. En consecuencia, deberá aplicarse a dicho contrato las reglas contenidas en los arts. 2, 50 y siguientes del Código de comercio.

Con todo, el contenido obligacional del contrato puede resumirse en lo siguiente:

La cadena hotelera debe gestionar adecuadamente el hotel, procurando siempre la mayor ocupación, formando convenientemente al personal, cuidando tanto del inmueble como de sus instalaciones, guardando la imagen de marca, etc. Por su parte, el propietario del hotel debe abonar a la cadena hotelera la contraprestación establecida en el contrato de gestión, satisfaciendo puntualmente las cantidades a que se haya comprometido, además de facilitarle cuanta documentación administrativa se requiera para la explotación.

En cuanto a su duración, los contratos de gestión hotelera suelen suscribirse para periodos de tiempo relativamente largos (de 10 a 30 años), siendo frecuente que se incluyan pactos de prórroga automática o forzosa. No obstante, es posible que se extingan antes del plazo establecido por incumplir alguna de las partes las condiciones básicas del contrato o por la denuncia¹⁰. En caso de no haber pactado nada, se entiende aplicable por analogía las normas del contrato de agencia. Así, debe entenderse que el contrato se ha pactado por tiempo indefinido (art. 23 de la Ley del Contrato de Agencia), con posibilidad de prórroga, salvo preaviso ejercido en tiempo y forma oportunos (art. 24 de la Ley del Contrato de Agencia).

3. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

La Comunidad Autónoma andaluza, al igual que el resto de comunidades autónomas (con la excepción de Castilla la Mancha, Extremadura y País Vasco), ha abandonado la tradicional distinción entre establecimientos hoteleros y extrahoteleros, limitándose ahora a enumerar los distintos tipos y modalidades de alojamiento, sin establecer clasificación o agrupación alguna entre ellos¹¹.

La concreta clasificación administrativa de la empresa de alojamiento turístico no tiene ninguna incidencia respecto del contenido sustantivo de la relación jurídica que une al cliente con la empresa hotelera. La intervención administrativa se centra en la creación de un marco jurídico completo con el fin de garantizar la modernización y calidad de la oferta turística (lo que comprende el establecimiento de un sistema de autorizaciones

⁹ ALCOVER GARAU, G., (2000), p. 1010.

¹⁰ En la práctica, el preaviso se pacta de 1 año o 9 meses. CAÑELLAS, A., (2014), p. 856.

¹¹ En efecto, desde la ya derogada Ley de Competencia en Materia de Turismo de 1963 (concretamente, en su artículo 5) se consagra en España esta dualidad establecimientos hoteleros vs. extrahoteleros. Según esta Ley, los primeros son los que se dedican de modo habitual y profesional a proporcionar habitación o residencia a las personas. Servicio de alojamiento que, a veces, puede ofrecerse junto con otros servicios de carácter complementario. Los segundos estaban constituidos por los albergues, campamentos, bungalows, apartamentos o establecimientos similares cuya única finalidad es proporcionar habitación o residencia a personas o grupos de ellas en épocas, zonas o situaciones turísticas determinadas. En el mismo sentido se expresó el Estatuto Ordenador de las Empresas y de las Actividades Turísticas Privadas de 1965 y (también ya derogado).

administrativas, la obligación de registro para algunas de las modalidades de alojamiento, la exigencia de requisitos mínimos de calidad y seguridad y un régimen de sanciones)¹².

Ahora bien, conviene advertir que no toda actividad de alojamiento va a quedar sometida a la regulación autonómica. Fuera de la aplicación de la normativa aplicable a las empresas de alojamiento turístico se encontrarían aquellas actividades de alojamiento realizadas por diversas entidades (públicas o privadas) pero con fines sociales, institucionales, asistenciales, laborales, educacionales o que se lleven a cabo en el marco de programas de la Administración dirigidos a la infancia y juventud, a la tercera edad, a las mujeres o a los colectivos en situación de necesidad o exclusión social o a víctimas de violencia de género.

Para la LTA, existen cinco tipos de establecimientos de alojamiento turístico (art. 40 LTA). A saber: los establecimientos hoteleros, los apartamentos turísticos, los campamentos de turismo o campings, las casas rurales y, por último, un cajón de sastre que viene constituidos por aquellos otros que se vengán reglamentariamente considerados como tales. Como se verá, la clasificación se realiza fundamentalmente en función de los elementos físicos y objetivos de la unidad de alojamiento, incluso a la hora de determinar la calidad de cada establecimiento de alojamiento turístico.

Veamos:

1. Los establecimientos hoteleros

La clasificación hotelera o los requisitos para la instalación de un hotel como consecuencia de su vinculación intrínseca a un determinado establecimiento físico dependen de la normativa del lugar concreto donde este establecimiento esté ubicado. Así, según el art. 43 LTA y los arts. 20 y ss. del Decreto 47/2004, los establecimientos hoteleros se clasifican en 4 grupos: a) Hoteles, b) Hoteles-apartamentos, c) Hostales y d) Pensiones. A su vez, los establecimientos hoteleros, atendiendo a su ubicación, se clasifican en las modalidades de: a) Playa, b) Ciudad, c) Rural y d) Carretera¹³.

1. Los hoteles

Por hotel se entiende aquel establecimiento destinado a la prestación del servicio de alojamiento turístico que ocupa la totalidad o parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios, cuyas dependencias constituyen una explotación homogénea con entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, cumpliendo, además, los restantes requisitos establecidos reglamentariamente (art. 43 LTA y el art. 28 Decreto 47/2004). Aparte del servicio de alojamiento, deberán ofrecer al público otros servicios complementarios, como pensión alimenticia parcial o completa. Además, dispondrán de un mínimo del diez por ciento de sus habitaciones para uso individual.

¹² PÉREZ GUERRA, R., (2001), «La intervención administrativa en la clasificación de los establecimientos hoteleros: estudio comparativo en el Derecho turístico español», *Documentación Administrativa*, n.º. 259-260, pp. 315 ss.

¹³ SANZ DOMÍNGUEZ, C., (2006), «La autorización y clasificación establecimientos hoteleros en el ordenamiento español», *Revista andaluza de administración pública*, n.º. 62, páginas 145 ss.; ESQUEMBRE MARTÍNEZ, M.J., (2015), «Análisis de la clasificación hotelera en España y su repercusión en la expansión empresarial. Hotel classification analysis in Spain and their impact on business expansion», *Revista de Investigaciones Turísticas*, n.º 12 Julio-Diciembre, p.121-150.

Los hoteles se clasifican en categorías de cinco, cuatro, tres, dos y una estrella¹⁴. Por regla general, las estrellas se otorgan en función de los metros cuadrados de las habitaciones dobles, individuales y del cuarto de baño, así como de la prestación o no de servicios complementarios (caja de seguridad, bar, calefacción y aire acondicionado en habitación, ascensor, caja fuerte en habitación, etc.). Suele ser habitual, además, añadir una categoría adicional (cinco estrellas “Gran Lujo”) para aquellos establecimientos que posean unas condiciones excepcionales en instalaciones, equipamiento y servicios de lujo y confort¹⁵.

2. Los hoteles-apartamentos, o apartoteles

En segundo lugar, nos encontramos con los hoteles-apartamentos, o apartoteles. Por apartotel se conoce a aquel alojamiento turístico que además de reunir los requisitos mínimos comunes exigidos a los establecimientos hoteleros, por su estructura y servicios, disponen en las unidades de alojamiento o habitaciones de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos [art. 43 b) LTA y art. 31 Decreto 47/2004].

La legislación autonómica exige que ocupen la totalidad o una parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, así como que dispongan de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo. Por último, se dividen en cinco categorías identificadas por estrellas.

3. Los hostales

Un hostel es un establecimiento similar a un hotel, que presta los mismos servicios, pero que puede estar integrado en otro edificio de mayor dimensión (art. 29 Decreto 47/2004). Los hostales deberán estar dotados de aseos en todas las unidades de alojamiento. En especial, podrán utilizar la denominación de hostel, los establecimientos clasificados como pensiones de dos y tres estrellas que ocupen la totalidad de un edificio o una parte independizada del mismo, de manera que el conjunto de instalaciones forme un todo homogéneo, con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo. Su clasificación es de una y dos estrellas.

4. Las pensiones

Una pensión es un establecimiento que facilita el servicio de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, y que por sus características no llegan a alcanzar las condiciones exigidas reglamentariamente para el grupo de hostales. Concretamente, una

¹⁴ ARCARONS I SIMON, R., GOTILLA SERRA, V., GONZÁLEZ AZNAR, N., (2008), «La clasificación hotelera en la Unión Europea: un mercado poco común», *Evocati*, (nº 26), páginas 50 ss.

¹⁵ Este sistema de clasificación de establecimientos hoteleros resulta extremadamente rígido, basado en el cumplimiento de requisitos materiales, objetivos y mensurables (como son los aspectos físicos, dimensiones de la unidad de alojamiento, zonas comunes, accesos, etc.), pero que desecha como criterio aquellos intangibles que, sin embargo, se acerca más a la calidad (como puede ser la satisfacción del cliente, la reputación del establecimiento, etc.). Esta debilidad de nuestra clasificación administrativa ha sido objeto de severa crítica por parte de la Organización Mundial del Turismo en su informe *Nuevas Tendencias y Medidas en el sector hotelero* (Conferencia Mundial de San Petersburgo, abril de 2004). En dicho informe, insta a que se vayan incorporando a nuestra legislación “aspectos cualitativos de la oferta de servicios hoteleros”. Como reacción, las distintas administraciones vienen impulsando actuaciones adicionales encaminadas a incentivar políticas de calidad en los establecimientos hoteleros. Fruto de ello, se crea el Plan Integral de Calidad del Turismo Español (PICTE), por el que se concede la “Q calidad turística” a través del Instituto para la Calidad Turística Española (ICTE). SANZ DOMÍNGUEZ, C., (2006), p. 155.

pensión puede ocupar sólo una parte de un edificio, así como tener los aseos o baños fuera de la unidad de alojamiento. Las pensiones se clasifican en categoría única.

2. Apartamentos turísticos

Los apartamentos turísticos constituyen, en la actualidad, la modalidad de alojamiento que mayor atención legislativa está sufriendo, como consecuencia del impacto social fruto del auge de lo que se ha dado a conocer como turismo colaborativo¹⁶. Así, en lo que compete a la Comunidad Autónoma Andaluza la regulación de los apartamentos turísticos se encuentra contenida en el art. 44 LTA, y en los Decreto 194/2010, de 20 de abril y 28/2016, de 2 de febrero.

Para el art. 44 LTA y el art. 2 del Decreto 194/2010, los apartamentos turísticos son establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, explotados en común por una misma persona titular, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que cumplen los restantes requisitos establecidos reglamentariamente. Las unidades de alojamiento que integran estos establecimientos podrán ser, según su tipología constructiva y configuración, apartamentos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

Los apartamentos turísticos no pueden destinarse a uso residencial, por lo que no pueden arrendarse como “alquiler de vivienda”, ni podrán cederse como “viviendas con fines turísticos”. De hecho, queda prohibido la realización de pernотaciones superiores a 45 días, sin que se haya exigido un periodo temporal de residencia mínimo.

Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en dos grupos:

Así tenemos, en primer lugar, los edificios/complejos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio (en cuyo caso, adoptará la denominación de “edificio de apartamentos turísticos”) o de varios (denominándose “complejo de apartamentos turísticos”), disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

En segundo lugar, nos encontramos con los conjuntos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos. En caso de que las unidades de alojamiento se ubiquen en un grupo contiguo de inmuebles, no hay duda alguna de que todas ellas forman parte de un “conjunto de apartamentos turísticos”. Pero si el grupo de inmuebles no es contiguo, surge la duda acerca de cuándo puede considerarse existente un conjunto de apartamentos turísticos. Pese a que el Decreto 194/2010 no resuelve esta duda, la práctica de la administración andaluza puso de manifiesto que sólo podrán formar parte de un conjunto de apartamentos turísticos aquellas unidades de alojamiento que se encuentren en un radio de un kilómetro desde la oficina del explotador. Si bien, esta norma o práctica administrativa no resulta ya aplicable a las unidades de alojamiento que estuvieran registradas antes del 11 de febrero de 2016 como apartamento turístico, como consecuencia de la

¹⁶ BENAVIDES VELASCO, P., (2017), «La nueva regulación sobre la contratación de viviendas con fines turísticos», en AA.VV. (Dir. MIRANDA SERRANO, PAGADOR LÓPEZ, coord. SERRANO CAÑAS, CASADO NAVARRO), *Retos y tendencias del Derecho de la contratación mercantil*, páginas 159 ss.

modificación del Decreto 194/2010 realizada por el Decreto 28/2016, de viviendas con fines turísticos. Por lo tanto, estamos ante este grupo cuando haya 3 o más unidades de alojamiento que ocupen parte de un edificio o varios pero no lo hacen de forma independiente, sino que están “mezclados” con otros inmuebles. En los casos en que el uso del suelo sea terciario (turístico), únicamente cabrá la posibilidad de prestar servicio bajo el grupo edificios/complejos.

A su vez, los apartamentos turísticos (tanto los edificios/complejos como los conjuntos) se clasifican en categorías (llaves), en función de la calidad de las instalaciones y servicios de las unidades de alojamientos. Concretamente, la atribución de la categoría se hace en función de la unidad de alojamiento de menor calidad. En este sentido, los edificios se clasifican de 1 a 4 llaves y los conjuntos de 1 a 2 llaves.

Por último, en función de su ubicación, los apartamentos turísticos se clasifican en 4 modalidades: playa (si están situados a una distancia igual o menor a 1.500 metros de la ribera del mar (excepto que estén ubicados en localidades de más de 20 mil habitantes, en cuyo caso pueden optar por clasificarse en la modalidad de ciudad), ciudad, rural y carretera.

3. Los campamentos y campings

Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para su ocupación, mediante precio, por tiempo determinado, por quienes pretendan hacer vida al aire libre, ofreciendo pernoctaciones en tiendas de campaña, remolques habitables, autocaravanas o cualquier otro elemento similar fácilmente transportable, o en las construcciones fijas de que el campamento pudiera estar dotado (art. 46 LTA).

4. Casas y viviendas rurales

Según el art. 46 LTA, son casas rurales aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad; prestan servicios de alojamiento y otros complementarios, y figuran inscritas como tales en el Registro de Turismo de Andalucía en los términos establecidos en la presente Ley.

Por su parte, son viviendas rurales (*ex art. 48 LTA*) aquellas situadas en el medio rural en las que se preste únicamente el servicio de alojamiento, y que son ofertadas al público, para su utilización temporal u ocasional, con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año, sin que en ningún caso la prestación del servicio exceda, en conjunto, de tres meses al año. Estas viviendas rurales deberán estar amuebladas y disponer de los enseres necesarios para su inmediata utilización.

5. Otras empresas: las viviendas turísticas vacacionales

Las viviendas turísticas vacacionales son aquellas unidades aisladas de apartamentos, villas, chalés y, en general, cualquier vivienda que, con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipos o servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos, siempre que no puedan ser encuadradas en otras modalidades de empresas de alojamiento (principalmente, como empresas de alojamiento de turismo rural o como apartamentos turísticos).

Estas viviendas están siendo objeto de regulación especial en cada comunidad autónoma como consecuencia del fenómeno del turismo colaborativo. Se trata de una modalidad empresarial que estaba huérfana de regulación a nivel estatal, toda vez que su normativa de cabecera [contenida en el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de *ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales* (que, a su vez, constituía una suerte de modernización de la Orden Ministerial de 17 de enero de 1967, *por la que se aprobó la ordenación de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico*)] fuese derogada por el Real Decreto 39/2010 por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio, como consecuencia de la incorporación a nuestro ordenamiento jurídico de la famosa Directiva Bolkestein, liberalizadora de los servicios de mercado interior¹⁷.

Ante este vacío legal (que difícilmente puede suplirse mediante la aplicación supletoria de las normas reguladoras del arrendamiento contenidas en el Código civil y en la Ley de Arrendamientos Urbanos), junto con el apogeo del arrendamiento de temporada mediante la utilización de redes sociales, las distintas comunidades autónomas han desplegado una profusa regulación normativa. Regulación que intenta, además, tranquilizar a las empresas hoteleras frente a lo que entienden que supone una situación de intrusismo y de competencia desleal, así como atemperar el impacto social y urbano que supone la sobreexplotación de este tipo de alojamiento turístico¹⁸.

Así, la Comunidad Autónoma Andaluza se puso manos a la obra y reformuló la regulación tradicional de este tipo de empresa turística, contenida en el art. 44 LTA, y en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, mediante la promulgación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero.

El ya derogado Decreto de 1982 definía las viviendas vacacionales en su art. 17 como “unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos”. De aquella regulación destacaban fundamentalmente el carácter no profesional del titular de la vivienda, así como su ubicación como los criterios que les hacían diferenciarse del resto de empresas de alojamiento turístico. Con todo, el Decreto de 1982 no establecía ningún estándar de calidad del servicio ofrecido al usuario, aunque sí establecía la obligación del titular de la vivienda de notificar al organismo competente su dedicación al tráfico turístico (art. 18).

En el caso de Andalucía, su marco regulatorio se encuentra en el Decreto 28/2016, que las define en su art. 3 como aquellas viviendas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial que ofrezcan de forma habitual y con fines turísticos el servicio de alojamiento. De la definición legal, se desprenden las siguientes características:

1º.- En primer lugar, no tiene que ser un empresario el que ofrezca la unidad de alojamiento, sino que puede ser un particular el titular de la vivienda con fin turístico. No obstante, como hemos visto, la legislación turística exige que la explotación de cualesquiera alojamiento turístico se realice bajo el principio de unidad de explotación. Para resolver este escollo, el Decreto presume *iuris tantum* que el propietario de la vivienda es el

¹⁷ Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

¹⁸ BENAVIDES VELASCO, P., (2017), p. 162.

explotador/empresario turístico, salvo que en la oportuna inscripción del prestador del servicio se haga constar la discrepancia entre ambas personas¹⁹.

2º.- A su vez, tienen que ser unidades de alojamiento que se ofrezcan al mercado con ánimo de lucro. De esta forma quedan excluidas las viviendas que se cedan sin contraprestación económica [art. 1, apartado a) del Decreto 28/2016].

3º.- En tercer lugar, para distinguirlo de un mero arrendamiento de vivienda, el prestador del servicio de alojamiento debe hacerlo “de forma habitual y con fines turísticos”. Para ello, el Decreto establece dos presunciones, una *iuris et de iure* y otra *iuris tantum*.

La primera viene reflejada en el art. 1, apartado b) del Decreto por el cual se excluye de la aplicación del Decreto aquellas viviendas que se arrienden por plazo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria²⁰.

La segunda, que sí admite prueba en contrario, es la recogida en el art. 3.2 por el cual se presume la habitualidad y la finalidad turística “cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística”. Se entiende por tales, cualquier tipo de comercialización a través de agencias de viaje, empresas mediadoras u organizadoras de servicios turísticos o cualquier canal que posibilite la reserva del alojamiento, incluyendo la promoción de las viviendas vía internet.

El Decreto excluye de su ámbito de aplicación a “los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que esté ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no” (art. 1.2d). No obstante, en este caso estaremos ante un apartamento turístico, sometido a su propia regulación.

En último lugar, el Decreto ha introducido un elemento que ha generado una enorme controversia, junto con la inscripción en el Registro de Turismo. Nos referimos a la descripción del equipamiento obligatorio (y mínimo) que han de contar las viviendas con fines turísticos (art. 6). Así, destaca, entre otras cosas, la obligatoriedad de contar con “algún sistema de oscurecimiento de las ventanas”, o la exigencia de instalación de aire acondicionado (“refrigeración por elementos fijos”) o calefacción en las habitaciones y salones.

Pese a la concreción tan de detalle, la regulación andaluza no ha contemplado una de las cuestiones más polémicas que sí han sido objeto de atención normativa por parte de otras comunidades autónomas. Nos referimos al impacto de la prestación turística en el vecindario. En efecto, los vecinos de viviendas turísticas padecen numerosas incomodidades como consecuencia de los ruidos generados por los turistas, por la inseguridad producida por el

¹⁹ El empresario o propietario de la vivienda asume la responsabilidad de la correcta prestación de los servicios prestados ante la Administración y ante los usuarios. Ciertamente es que la prestación del servicio se realiza en régimen de total libertad, como consecuencia de la transposición de la Directiva de Servicios. Así pues, la legislación no exige una autorización previa, sino una declaración responsable de inicio de la actividad y su comunicación a la administración autonómica con vistas a su inclusión automática en el registro de actividades turísticas.

²⁰ A diferencia de la Comunidad Autónoma de Madrid, no se establece un período mínimo de estancia. Se evita así la controversia que surgió con motivo del art. 17.3 del Decreto de la Comunidad de Madrid por el que se prohíbe que la contratación de estas viviendas de uso turístico sea inferior a cinco días. Este artículo fue fruto de recurso por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y la Asociación Madrid Aloja, que tuvo como resultado su declaración como nulo por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 31 de mayo de 2016.

trasiego en el edificio de numerosas personas extrañas al vecindario, etc. Por ello, Aragón, Asturias y Canarias exigen que en la declaración previa al inicio de la actividad se acredite que dicha actividad no se encuentra prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios del inmueble en el que se encuentre la vivienda. Es más, aunque la prohibición del uso turístico no esté contemplada en los estatutos de la comunidad, los propietarios pueden hacer cesar la explotación turística si llega a calificarse como una actividad contraria a la convivencia normal de la comunidad²¹. En cambio, en Andalucía la actividad sólo se encuentra sometida a la posibilidad de inspección administrativa pero referida sólo a aquellos aspectos objetivos contemplados en el Decreto.

6.- Las empresas de tiempo compartido: el aprovechamiento por turno de establecimientos turísticos

Por último, se hace necesario estudiar de forma diferenciada una concreta modalidad de empresa hotelera: las empresas de tiempo compartido. Se denomina así a aquellas empresas que se dedican de forma habitual y profesional a explotar una determinada actividad turística: el aprovechamiento por turno de establecimientos turísticos (también conocido, como tiempo compartido)²². Esta actividad empresarial tiene por objeto la creación y transmisión del llamado “*derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*” (que denominaremos en adelante APT), y que podríamos definir como el derecho que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un periodo específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común el edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, del mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios (art. 23 Ley 4/2012, de 6 de julio, de *contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias*, en adelante LAPT).

La explotación, transmisión o comercialización de derechos de APT se realiza mediante las siguientes clases de empresas de tiempo compartido:

En primer lugar, la empresa promotora o empresa propietaria de las unidades alojativas. Pese a que el legislador español distingue entre la figura del promotor y el propietario, en la normativa autonómica por regla general ambos términos se emplean indistintamente para referirse al mismo sujeto. Por promotor se entiende a la persona física o jurídica que constituye el régimen de APT. En cambio, propietario es la persona física o

²¹ BENAVIDES VELASCO, P., (2017), p. 173; FUENTES-LOJO RIUS, A. (2015), «Prohibición de explotación turística de la vivienda por ser contraria a la convivencia normal de la comunidad de propietarios», *Diario La Ley*, nº 8709. En este sentido, es necesario reseñar la Sentencia de 19 de mayo de 2016 I (Sentencia número 37/2016, ponente señor Abril Campoy) del Pleno de la Sala Civil y Penal del TSJ de Cataluña por la que establece que, en abstracto no puede concluirse que la actividad de prestación de servicios turísticos en viviendas particulares suponga una actividad contraria a la convivencia normal en una comunidad de propietarios. Así, para que su uso pueda tildarse de anómalo o antisocial debe apreciarse la concurrencia de una serie de conductas o actuaciones que merezcan la consideración de incívicas, análisis que deberá realizarse caso por caso.

²² CORRAL GARCÍA, E., (2010), «La multipropiedad en España, 10 años después de la ley sobre derechos de aprovechamiento por turno», *Revista Andaluza de Derecho del Turismo*, nº 3, pp. 11-43.

jurídica que adquiere posteriormente la titularidad plena (propiedad) del inmueble en el que se encuentra constituido el régimen de APT.

En segundo lugar, el comercializador o vendedor. Al promotor o propietario le interesa que su establecimiento turístico de APT tenga la mayor difusión. Por ello, recurre frecuentemente a terceras personas que colaboran en la comercialización de los derechos de APT. Unas veces acude a las agencias de viajes, otras a las agencias de la propiedad inmobiliaria, etc. El comercializador es, por tanto, cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos de APT.

En tercer lugar, la empresa de servicios. Por empresa de servicios se entiende aquella encargada de la administración y mantenimiento del complejo turístico. No está regulada expresamente en la LAPT, habiéndose dejado su regulación en manos de las Comunidades Autónomas, pero está considerada como esencial para el buen funcionamiento y disfrute del derecho de APT. La LDAPT tan sólo impone unos requisitos mínimos que han de ser respetados por las distintas legislaciones autonómicas. Así, prohíbe que las empresas de servicios puedan tener sus domicilios en paraísos fiscales y, en caso de no estar domiciliadas en España, exige que cuenten, como mínimo, con una sucursal domiciliada en España. Por último, deben adoptar alguna de las fórmulas de titularidad jurídica de las empresas que tienen acceso al Registro Mercantil.

En último lugar, la empresa de intercambio. De acuerdo con el art. 6 de la vigente LAPT, se entiende por empresa de intercambio aquella persona física o jurídica (que, en este caso, deberá tener una sucursal abierta e inscrita en España) que comercializa la participación en un sistema de canje o permuta temporal. Por contrato de intercambio se entiende aquel contrato en virtud del cual un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. La relación de intercambio se constituye mediante la firma de un convenio entre el promotor y la empresa de intercambio, la cual, si es persona jurídica de nacionalidad extranjera, deberá tener al menos una sucursal en España.

4. CONCLUSIONES

Como se puede desprender del trabajo, los empresarios del sector turístico dedicados al alojamiento de turistas se ven envueltos en un bosque normativo difícil, complejo, arcaico, en ocasiones contradictorio, altamente ineficiente y desmotivador. La intervención administrativa en este sector alcanza niveles insostenibles, dictaminando un ejército de normas reguladoras de cuestiones que a la postre resultan muy insignificantes (como pueden ser las medidas de los cuartos de baño, las exigencias de ventilación o de wifi, ...) pero obvia aquellas que en realidad sí afectan a la capacidad decisora de los consumidores/turistas, como es la confianza en la calidad del servicio turístico. En efecto, la razón de la intervención administrativa (que, por otra parte, es necesaria) en el sector turístico estriba en la defensa de legítimos intereses públicos, dentro de los cuales destaca como eje del sistema la defensa de los intereses del consumidor-turista (sin desdeñar otros intereses igualmente importantes como pueden ser el desarrollo sostenible, la ordenación del territorio, el desarrollo o promoción de las zonas rurales, la recuperación del patrimonio histórico, la preservación del

medio ambiente, etc.). Pero, pese a todo, la labor legislativa no sólo no consigue proteger, sino que produce un efecto contraproducente.

Pese al impacto que supuso la Directiva 2006 de liberalización del mercado interior, no se ha visto mermada la excesiva presión que las distintas administraciones públicas siguen ejerciendo sobre el establecimiento y libre circulación de los prestadores de servicios turísticos. Botón de muestra supone la abigarrada clasificación de los distintos establecimientos de alojamiento turístico. Lejos de suponer un criterio de defensa de los intereses de los distintos participantes en el mercado (entre los que se encuentran los consumidores), la complejidad y diversidad de modalidades de alojamientos turísticos no ofrecen al turista la confianza necesaria. Quizás se ponga de manifiesto aquí el aforismo “*desinformación por sobreinformación*”. De hecho, las decisiones del turista en la actualidad se producen no merced a la confianza de la calidad del servicio como consecuencia de las distintas categorías “oficiales” del establecimiento (estrellas, fundamentalmente) sino más bien por su reputación en otros foros creados *ad hoc*, normalmente en el mundo virtual (como por ejemplo la clasificación de hoteles y restaurantes por diamantes creada por la *American Automobile Association*), o por la obtención por el establecimiento de otras menciones de calidad (como la famosa Q). Se trata, sin más, de un exceso legislativo y administrativo (otro de tantos) que vive y sobrevive al margen de la realidad, que dificulta una implantación real de los establecimientos en todo el territorio nacional (habida cuenta la fragmentación autonómica de la normativa aplicable) y comunitario. Ojalá pueda revertirse, aunque nos tememos que esto no llegará.

5. BIBLIOGRAFÍA

ALCOVER GARAU, G., (2000), «Aproximación al régimen jurídico del contrato de gestión hotelera», *RDM*, nº 237, pp. 1003-1025.

ARCARONS I SIMON, R., GOTILLA SERRA, V., GONZÁLEZ AZNAR, N., (2008), «La clasificación hotelera en la Unión Europea: un mercado poco común», *Evocati*, (nº 26).

ARIAS DÍAZ, Mª D., (2011), «El régimen jurídico de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles», en RUIZ-RICO RUIZ, J. M., MORENO-TORRES HERRERA, M. L., (Coord.), (2011), *Introducción al Derecho Turístico*, Tecnos, Madrid, pp. 191-198.

BENAVIDES VELASCO, P., (2017), «La nueva regulación sobre la contratación de viviendas con fines turísticos», en AA.VV. (Dir. MIRANDA SERRANO, PAGADOR LÓPEZ, coord. SERRANO CAÑAS, CASADO NAVARRO), *Retos y tendencias del Derecho de la contratación mercantil*, pp. 159-174

CEBALLOS MARTÍN, Mª M., (2002), *La regulación jurídica de los establecimientos hoteleros*, Marcial Pons, Madrid.

CORCHERO, M., (2008), *Derecho del turismo: aspectos fundamentales*, Iustel, Madrid.

CORRAL GARCÍA, E., (2010), «La multipropiedad en España, 10 años después de la ley sobre derechos de aprovechamiento por turno», *Revista Andaluza de Derecho del Turismo*, nº 3, pp. 11-43.

ESQUEMBRE MARTÍNEZ, M.J., (2015), «Análisis de la clasificación hotelera en España y su repercusión en la expansión empresarial. Hotel classification analysis in Spain and their impact on business expansion», *Revista de Investigaciones Turísticas*, nº 12 Julio-Diciembre, p.121-150.

FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, C., *Derecho administrativo del Turismo*, Marcial Pons, Madrid, 2001.

FUENTES-LOJO RIUS, A. (2015), «Prohibición de explotación turística de la vivienda por ser contraria a la convivencia normal de la comunidad de propietarios», *Diario La Ley*, nº 8709

GÓMEZ LOZANO, M^o.M., (2013), «Contratos turísticos», en AAVV (Dir. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), *Contratos Mercantiles*, Aranzadi, páginas 747 y ss.

GONZÁLEZ CABRERA, I., (2013), «Los principios de unidad de explotación y de uso exclusivo turístico, requisitos favorecedores para la explotación del establecimiento alojativo en régimen de condohotel», en AAVV (Cord. BENÍTEZ DEL ROSARIO, GONZÁLEZ MOLINA, BEEDE EYZAGUIRRE), *I Foro Internacional de Turismo, Maspalomas Costa Canaria*, pp. 777-801.

GONZÁLEZ CARRASCO, C., (2012), «El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº. 3, pp. 1-32.

GOSÁLBEZ PEQUEÑO, H. (2016), «El derecho del turista a reclamar: las “hojas de quejas y reclamaciones” en la legislación española, en especial en la legislación de defensa de los Consumidores de Andalucía y en la normativa turística de Galicia y de Baleares», *International Journal of Scientific Management and Tourism*, vol. 2, nº 4, pp. 51-68.

MARTÍNEZ CAÑELLAS, A., (2014), «El contrato de gestión hotelera», *Revista de Derecho UNED*, núm. 14, pp. 829-861

PEINADO GRACIA, J.I., MÁRQUEZ LOBILLO, P., (2016) «Los contratos turísticos», en AAVV (coord. JIMÉNEZ SÁNCHEZ, DÍAZ MORENO), *Derecho Mercantil. Contratación mercantil*, vol. 5^o, Marcial Pons, Madrid, pp. 359 y ss.

PÉREZ GUERRA, R., (2001), «La intervención administrativa en la clasificación de los establecimientos hoteleros: estudio comparativo en el Derecho turístico español», *Documentación Administrativa*, nº. 259-260, pp. 315-353

PÉREZ MARTELL, R., GONZÁLEZ CABRERA, I. (2008), *El alojamiento turístico. Problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*, La Ley, Madrid.

PÉREZ MORIONES, A., (1998), *El contrato de gestión hotelera*, Tirant lo Blanch, Valencia.

SANZ DOMÍNGUEZ, C., (2006), «La autorización y clasificación establecimientos hoteleros en el ordenamiento español», *Revista andaluza de administración pública*, nº. 62, pp. 143-200.

SANZ OLALLA, C. O., (2000), «Los sujetos del turismo: los establecimientos hoteleros y las empresas de alojamiento turístico de carácter no hotelero», en GARCÍA MACHO, R., RECALDE CASTELLS, A., PETIT LAVALL, M., (Coord.), (2000), *Lecciones de Derecho del Turismo*, Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 88 ss.

SOLA TEYSSIERE, J., (2013), «Los establecimientos hoteleros», en PÉREZ GUERRA, R., (Coord.), FERNÁNDEZ RAMOS, S., (Dir.), (2013), *Manual de derecho administrativo del sector turístico*, pp. 117-134.