

RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS RURALES EN LA COMUNIDAD DE VALENCIA

RAMÓN TEROL GÓMEZ

SUMARIO. — I. EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL. CONCEPTO, CALIFICACIÓN Y MARCO JURÍDICO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. — II. SENTIDO Y FILOSOFÍA DE LA PRIMERA REGULACIÓN: EL DECRETO 253/1994, DE 7 DE DICIEMBRE. — III. LA REFORMA INTRODUCIDA POR EL DECRETO 207/1999, DE 9 DE NOVIEMBRE. — IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DISTINTAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL: 1. Alojamiento en casas rurales. 2. Alojamiento en acampada en finca particular. 3. Alojamiento en albergue turístico de uso colectivo.

I. EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL. CONCEPTO, CALIFICACIÓN Y MARCO JURÍDICO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Cuando nos referimos al alojamiento turístico rural, lo estamos haciendo tanto a una actividad empresarial -ofrecer alojamiento- como a una de las vertientes de un fenómeno más amplio, cual es el denominado turismo rural, convencionalmente caracterizado por desarrollarse en el medio rural, o predominantemente agrícola y de interior, y por lo general comprensivo de una serie de actividades de ocio relacionadas con tal entorno.

Señalado lo anterior, hay que indicar que no vamos a entrar en esa segunda vertiente, más bien propia de la economía o la sociología⁽¹⁾, lo que nos obligaría a deslindar el turismo rural de otros fenó-

(1) Ámbitos en los que se cuenta al respecto con un importante aporte bibliográfico. Así, pueden verse, por todos, los trabajos de Rosa María YAGÜE PERALES, "Definición, origen e interés actual del turismo rural como actividad económica y social", en *Revista Valenciana d'Estudis Autonòmics*, nº 20, septiembre-diciembre 1997, pags. 237 y ss.; Francisco MUÑOZ ESCALONA, "Turismo rural integrado: una fórmula innovadora basada en el desarrollo científico", en *Revista de Estudios Turísticos*, nº 121 (1994), pags. 5 y ss.; Luis VALDÉS PELÁEZ, "El turismo rural en España", en la obra colectiva *Introducción a la*

menos igualmente complejos y de no muy nítidos contornos, como el denominado "agroturismo"⁽²⁾, o bien a ubicarlo como una más dentro de lo que algunos autores denominan "actividades de aplicación turística", y que tendría transcendencia a efectos meramente conceptuales⁽³⁾.

No es esa la finalidad de este trabajo, de mucho más modestas pretensiones, y en el que nos vamos a centrar exclusivamente en la primera de las vertientes señaladas; esto es, el alojamiento turístico rural como actividad empresarial consistente en ofrecer alojamiento por un precio determinado y en unas condiciones reglamentariamente impuestas que lo diferencia, nítidamente, de otras modalidades de alojamiento. Esa es nuestra perspectiva, analizar el régimen jurídico que en la Comunidad Valenciana se establece para una actividad empresarial reglamentada cual es la denominada de "alojamiento turístico rural".

Los recientes orígenes de esta modalidad de alojamiento turístico, de su regulación jurídica, los encontramos entre principios y mediados de la década de los ochenta y noventa, en concretos programas de apoyo financiero a proyectos de desarrollo turístico en el medio rural auspiciados por la Unión Europea, y cuyo principal objetivo es favorecer el desarrollo de las regiones más desfavorecidas⁽⁴⁾.

la economía del turismo en España (PEDREÑO MUÑOZ, Dir.), Civitas, Madrid, 1996, pags. 365 y ss., y David GILBERT, "Perspectivas de desarrollo del turismo rural", en el monográfico que sobre turismo editó la *Revista Valenciana d'Estudis Autònoms*, nº 13, marzo 1992, especialmente pags. 167 y ss., y las monografías de Venancio BOTE GÓMEZ, *Turismo y espacio rural*, Ed. Popular, Madrid, 1988 y Ramón BOSCH, Lluís PUJOS, Joan SERRA y Ferrán VALLESPINOS, *Turismo y medio ambiente*, CEURA, Madrid, 1998.

(2) Vid. Gloria Emilia PALACIO MONTEMAYOR, "Régimen jurídico del turismo rural (1)", en esta REVISTA nº 14, junio 1998, pags. 629 y ss.

(3) Vid. Eduardo ROCA ROCA, María Matilde CEBALLANOS MARTÍN y Raúl PÉREZ GUERRA, *La regulación jurídica del turismo en España*, Universidad de Almería-Instituto de Estudios Almerienses, Almería, 1998, pags. 86 a 88, donde dentro de esas "actividades de aplicación turística" pretenden señalar todas las posibilidades imaginables, mencionando expresamente, por su finalidad, el turismo cultural, rural, social, urbano, deportivo, fluvial, de aventura, de crucero, de balneario y de congresos.

(4) Una completa referencia a todo ello puede encontrarse en, por todos, los trabajos de David BLANQUER, "Régimen jurídico del turismo rural", en la obra colectiva *Régimen jurídico de los recursos turísticos* (TUDELA ARANDA, Dir.), que figura como Monográfico III de esta REVISTA, Zaragoza, 1999, pags. 444 y ss., y Consueo Olimpia SANZ SALLA, "Los sujetos del turismo: los establecimientos hoteleros y las empresas de alojamiento turístico de carácter no hotelero", en la obra colectiva *Lecciones de Derecho del Turismo*, (GARCÍA MACHO y RECALDE CASTELLS, Dir.), Tirant lo blanch, Valencia, 2000, pags. 108 y ss.

En cuanto al efecto de promocionar este tipo de turismo, pueden consultarse los trabajos de F. ELIZALDE LASHERAS, "Análisis comparativo de la asignación de créditos comu-

Con tal argumento disponible, y asumida con absoluta normalidad por las Comunidades Autónomas la competencia exclusiva sobre ordenación del turismo en su ámbito territorial⁽⁵⁾, éstas se aprestaron a regular este tipo de alojamiento con normas de rango reglamentario, acomodando las mismas a la divergente caracterización e ideosincrasia del entorno rural de cada una de ellas⁽⁶⁾.

En la Comunidad Valenciana, ello se llevó a cabo con el Decreto 253/1994, de 7 de diciembre, regulador del alojamiento turístico rural en el interior de la Comunidad Valenciana, recientemente reformado por el Decreto 207/1999, de 9 de noviembre; normas estas en las que centraremos nuestra atención, y cuyo contenido ha sido plenamente acogido por la Ley 3/1998, de 21 de mayo, del turismo de la Comunidad Valenciana (LVT, en adelante).

En efecto, la LVT, al establecer un marco jurídico estable para acoger la ordenación de los servicios, actividades y empresas turísticas, clasifica estas últimas en de alojamiento; restauración; agencias de viajes; comercialización, intermediación, organización y prestación de cualesquiera servicios turísticos cuando éstos no constituyan el objeto propio de las actividades relacionadas en los puntos anteriores; y de servicios complementarios (artículo 5).

A renglón seguido, el artículo 7 LVT define las empresas de alojamiento turístico como "aquellas que desde un establecimiento abierto al público se dedican, de manera profesional, habitual y mediante precio, a proporcionar habitación a las personas, con o sin prestación de otros servicios de carácter complementario". Amplio concepto que sirve para incluir en el mismo las modalidades que establece en el artículo 8 LVT, donde distingue: 1. establecimientos hoteleros; 2.

unitarios en favor del turismo rural", en *Revista de Estudios Turísticos*, nº 122 (1994) y José Luis GARCÍA CUESTA, "El turismo rural como factor diversificador de rentas en la tradicional economía agraria", en *Revista de Estudios Turísticos*, nº 132 (1996), pags. 47 y ss.

(5) Sobre ello pueden consultarse, por todos, los trabajos de Ricardo GARCÍA MACHO, "La legislación turística: naturaleza jurídica; relaciones entre Derecho estatal, autonómico y local", en la obra colectiva *Lecciones de Derecho del Turismo*, (GARCÍA MACHO y RECALDE CASTELLS, Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, especialmente pags. 25 y ss.; José TUDELA ARANDA, "Hacia un nuevo régimen jurídico del turismo. La vigente legislación autonómica", en *Revista Vasca de Administración Pública*, nº 45, vol. 1, mayo-agosto 1996, pags. 291 y ss., y Alfonso SALGADO CASTRO, "La distribución de competencias en materia de turismo", en esta REVISTA, nº 9, diciembre 1996, pags. 319 y ss.

(6) Una completa relación de las mismas puede observarse en el trabajo de Consueo Olimpia SANZ SALLA, *op. cit.*, pags. 109 y 110. Una referencia al contenido de tal normativa la encontramos en el trabajo de David BLANQUER, "Régimen jurídico del turismo rural", *op. cit.*, pags. 452 y ss.

apartamentos turísticos; 3. campamentos de turismo; 4. alojamiento turístico rural, y 5. cualesquiera otras que reglamentariamente se determinen, pues "la inclusión en una u otra modalidad de las previstas en el apartado anterior quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos reglamentariamente determinados" (apartado 2).

Dado que el ejercicio de la actividad turística de alojamiento sólo podrá desarrollarse previa autorización y/o clasificación del establecimiento en alguna de las modalidades señaladas (artículo 8.1 LVT), lo verdaderamente relevante será precisamente eso: cumplir los diferentes requisitos reglamentarios que convierten a un alojamiento determinado en, por ejemplo, un hotel y no en otro como un campamento de turismo.

Con ello se supera la tradicional distinción entre establecimientos hoteleros y extrahoteleros. Tradicional porque, como es bien sabido, la primera regulación que se conoce es la de los hoteles a través de una Orden de 8 de abril de 1939, constituyendo estos los primeros establecimientos reglamentados y surgiendo los demás bajo sus mismas pautas. De ahí la señalada distinción, que no sirve más que para decir que los hoteleros son los que reglamentariamente son hoteles⁽⁷⁾ y extrahoteleros los que, obviamente, son otra cosa⁽⁸⁾. De todos modos, algunas de las leyes autonómicas de turismo aprobadas siguen incidiendo en esa clasificación⁽⁹⁾.

Así y todo, hay autores que, como BLANQUER acogen tal distinción e incluyen entre los establecimientos hoteleros el alojamiento turístico rural⁽¹⁰⁾, señalando además que la concreta calificación del alojamiento, además de reflejar la diferencia de calidad y servicios - no es lo mismo un hotel que un camping, obviamente- "la calificación es jurídicamente irrelevante (salvo a efectos fiscales o tributarios)⁽¹¹⁾". Opinión de la que disentimos ya que para nada es irrelevante jurídicamente

(7) Que en la Comunidad Valenciana se regulan en el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, de ordenación de establecimientos hoteleros.

(8) De ahí que el Decreto 153/1993 excluya expresamente de su ámbito de aplicación, con remisión a sus regulaciones específicas: los apartamentos turísticos; campamentos de turismo; ciudades de vacaciones; alojamiento en casa de labranza, y la tenencia estable de huéspedes con arreglo a la legislación sobre arrendamientos urbanos (artículo 1.2).

(9) Eso es lo que hacen la Ley 2/1997, de 20 de marzo, del turismo de Extremadura (artículo 18), la Ley 8/1999, de 26 de mayo, del turismo de Castilla-La Mancha (artículo 15), y la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de ordenación del turismo del País Vasco (artículo 12).

(10) Se refiere, en concreto, a "alojamientos hoteleros de turismo rural". Vid. David BLANQUER, *Derecho del Turismo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999, pag. 400.

(11) *Ibidem*, pag. 371.

camente que un establecimiento de alojamiento tenga una calificación y no otra, o si no pensemos en un Plan General de Ordenación Urbana que para una parcela determinada prevé la ubicación de un hotel. Desde luego, lo que habrá que construir allí será eso y no otra cosa que pueda recibir otra calificación. Asimismo, cuando la Ley 4/1992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana prevé la construcción en el medio rural de viviendas familiares aisladas, no parece estar pensando en la posibilidad de que allí se pueda establecer un hotel y sí, por qué no, un alojamiento turístico rural si los propietarios de la misma deciden explotarlo⁽¹²⁾. Finalmente, y lejos de la distinta tributación que en el Impuesto de Actividades Económicas pueda tener uno u otro tipo de establecimiento, para nada será indiferente la calificación si a ella se liga la posibilidad de obtener una subvención⁽¹³⁾.

II. SENTIDO Y FILOSOFÍA DE LA PRIMERA REGULACIÓN: EL DECRETO 253/1994, DE 7 DE DICIEMBRE

Tal y como indica el preámbulo del Decreto 253/1994, de 7 de diciembre, regulador del alojamiento turístico rural en el interior de la Comunidad Valenciana, "el turismo rural o interior se ha diagnosticado como un segmento en alza, en cuanto que reúne los ingredientes de tranquilidad, contacto con la naturaleza y experiencias culturales y sociales de gran singularidad constitutivos de una manera de entender el ocio cada vez más valorada". Si a esta alza se le añade la necesidad de recursos que viven las zonas del interior de la Comunidad, la importancia de una nueva oferta turística que vaya más allá de la clásica de "sol y playa", y la protección del medio ambiente en estas zonas, encontramos la excusa suficiente para una reglamentación, como la que contiene el referido Decreto, que regule y promueva los alojamientos turísticos dirigidos a albergar este "nuevo" tipo de turismo rural.

La exposición de motivos del Decreto justifica la regulación y su sentido, además, en los siguientes objetivos que resumimos:

(12) En ello incide precisamente la Ley 2/1997, de 13 de junio, de modificación de la Ley 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable respecto al régimen de reparcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

(13) A ello se refiere la Sentencia de 12 de noviembre de 1998, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia (RJCA 1998/4739).

a) existiendo una demanda constatada de estos alojamientos, y cumpliendo unos requisitos mínimos de calidad, los mismos han de resultar compatibles con otras modalidades como hoteles, campamentos de turismo o apartamentos "cuya ubicación en las zonas de interior sigue siendo perfectamente posible y estratégicamente deseable";

b) incrementar la dotación cuantitativa de plazas de alojamiento en zonas de interior, y

c) conseguir que el beneficiario de las rentas que la actividad turística genere sea la población de las zonas en que se desarrolla.

Y para facilitar las cosas, estimulando la actividad, el artículo 1.2 del Decreto establece que "las actividades turísticas que se desarrollen de conformidad con lo establecido en el mismo tendrán acceso prioritario a las líneas de ayuda de la Generalitat Valenciana, de acuerdo con lo que dispongan las normas que regulen su concesión" (artículo 1.2)⁽¹⁴⁾.

Señalado lo anterior, el Decreto será aplicable a "los establecimientos que, estando en zonas del interior de la Comunidad valenciana, se dediquen a prestar, de forma habitual y mediante precio, alojamiento turístico de acuerdo con las especificaciones que se establecen en esta norma y disposiciones de desarrollo, presten o no otros servicios complementarios" (artículo 2.1). Además, se establecen exclusiones para los siguientes términos municipales: a) los que sean limítrofes con el mar; b) los incluidos o vinculados a un área metropolitana, y c) aquéllos en los que el modelo de ocupación y uso del territorio de su término municipal no corresponda al modelo rural tradicional. Exclusiones éstas que pueden ser obviadas por la Administración competente en materia de turismo "con carácter excepcional y en supuestos concretos" (artículo 2.3).

Asimismo, todos los locales e inmuebles donde se realice la actividad de alojamientos turísticos a que se refiere el Decreto, con independencia de la tipología descrita -salvo puntuales excepciones que señalaremos- y a fin de ofrecer ciertas garantías de calidad, deberán disponer necesariamente de: a) abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica; servicio este último que no será necesario para las acampadas en finca particular; b) suministro de agua potable; c) siste-

(14) Lo que se prevé expresamente en la Orden de 6 de marzo de 1995, de Incentivos autonómicos en zonas de promoción económica, donde se incluye, entre los sectores promocionables, el de "establecimientos de alojamiento hotelero o de turismo rural, campamentos de turismo, instalaciones complementarias de ocio de especial interés y otras ofertas turísticas especializadas con incidencia en el desarrollo de la zona" (artículo 3).

ma efectivo de eliminación de residuos sólidos y de vertidos, d) disponibilidad de comunicación telefónica, cuando no se encuentre en el propio establecimiento; e) equipo sanitario de primeros auxilios; f) medidas de prevención y extinción de incendios, con al menos un extintor por planta, y g) información sobre servicios de farmacia, entidades financieras y recursos turísticos de la zona en que se encuentre ubicado.

El Decreto establece tres modalidades de alojamiento rural, a los que luego prestaremos atención con más profusión, y que son: a) Alojamiento en casas rurales compartido con los propietarios o usuarios y con otros clientes, o no compartido; b) Acampada en finca particular con vivienda habitada, y Alojamiento compartido con otros clientes en albergue o instalación de uso colectivo, que recibe la denominación de albergue turístico, y cuya estancia será como máximo de 15 días.

La principal modalidad es la primera, para la cual el Decreto en su artículo 6 exige que el titular del establecimiento deberá cumplir con una serie de condiciones: a) ser propietario o usuario habitual, bajo cualquiera de las formas legalmente permitidas, de la edificación, y precisará, en su caso, de la conformidad del propietario; b) estar empadronado, o desarrollar su actividad profesional, preferentemente en relación con la agricultura, ganadería, artesanía, oficios o comercio, en el municipio en el que se encuentre ubicada una de las viviendas de las que sea titular o explotador, o en los municipios colindantes; c) no tener en explotación más de dos edificaciones vacías además de la propia residencia, y d) realizar la explotación de forma directa, individualizada y personal. Todo ello, claro está, con la finalidad de que las rentas generadas queden en el propietario que, como puede observarse, pertenece a un sector de la población ciertamente desfavorecido en la mayor parte de los casos.

Y tanto se tiene eso en cuenta que "la explotación del alojamiento se realizará de forma directa, individualizada y personal por el propietario o explotador del mismo" (artículo 6.3), pero con una limitación: que "cada titular de casas rurales no podrá tener en explotación más de dos edificaciones vacías además de la propia de residencia" (artículo 6.2)

III. LA REFORMA INTRODUCIDA POR EL DECRETO 207/1999, DE 9 DE NOVIEMBRE

Tras unos años de vigencia del Decreto de 1994, con el Decreto 207/1999, de 9 de noviembre, se introdujo un reforma del mismo que

fue mucho más allá del mero detalle o puntualización, realizando lo que a nuestro juicio supone un cambio radical tanto en la filosofía como en los objetivos a perseguir por el Decreto al que modifica.

La norma de 1999, en su exposición de motivos, valora que "en los años transcurridos desde la publicación del Decreto, la creciente demanda por una sociedad urbana de turismo de interior y de alojamiento turístico rural o de interior, especialmente en la modalidad de alojamiento en casa rural, y la consiguiente perspectiva de explotación de dicho alojamiento como actividad empresarial, ha conducido a que la realidad supere las estrictas condiciones reglamentarias" que imponía el mismo, "surgiendo iniciativas empresariales de explotación de alojamiento rural que unas veces se pretenden por personas jurídicas y otras superan la vecindad local o vinculación local del explotador".

Por ello, se modifica el artículo 6 exigiendo ahora, simplemente, que el explotador acredite la disponibilidad del inmueble donde pretenda establecer el alojamiento en casa rural. Medida que el anterior Decreto de 1994 rechazaba expresamente para "evitar que, a la sombra de esta iniciativa proliferaran actuaciones de naturaleza especulativa o que únicamente tengan como finalidad obviar el cumplimiento de requisitos de dotaciones y servicios más estrictos previstos en la normativa reguladora de establecimientos hoteleros o apartamentos turísticos⁽¹⁵⁾". Asimismo, y en consecuencia, desaparece con la reforma la limitación de no poder tener en explotación más de dos edificaciones vacías además de la propia residencia y que el titular de la explotación realice la actividad de forma directa, personal e individualizada.

Al hilo de esto, la reforma rebaja ostensiblemente los requisitos de calidad o dotaciones de los alojamientos, al eliminar de sus preceptos toda referencia a la energía eléctrica⁽¹⁶⁾, permite la posibilidad de que en los edificios puedan tener más de tres alturas, e incrementa la capacidad máxima de plazas de diez a doce, incluidas las camas supletorias, como luego iremos viendo. Y siendo esto así, la exposi-

(15) Obviamente, mucho más rigurosa. Vid. Decreto 153/1993, de 17 de agosto, de establecimientos hoteleros, y Decreto 30/1993, de 8 de marzo, de apartamentos turísticos, ambos de la Comunidad Valenciana.

(16) En concreto, de los artículos 4.1.a); 10.a), párrafo 2º; 11.c), y 13.d), párrafo 1º. La exposición de motivos del Decreto 207/1999 justifica tal medida indicando que "la estructura tradicional de la vivienda en determinadas zonas del interior de nuestra Comunidad y las posibilidades que actualmente pueden ofrecerse respecto al suministro de energía aconsejan modificar determinados apartados de algunos artículos contenidos en la presente norma".

ción de motivos de la reforma fundamenta una de sus razones de ser en "mejorar e incrementar la oferta existente, y aprovechar los efectos positivos que sobre la riqueza de estas zonas pueda tener la actividad turística". Quizás, debería haberse obviado el término "mejorar" pues, indudablemente, poco significa mejorar el que no sea obligatorio ahora garantizar el suministro de energía eléctrica en estos alojamientos.

Así y todo, y curiosamente, parece que en la práctica sucedió que muchos de los que solicitaron la calificación de alojamiento turístico rural, debieron de conformarse con la prevista en el Decreto 30/1993, de 8 de marzo, regulador de los apartamentos turísticos. Por ello, la única Disposición Adicional del Decreto 207/1999 establece que tales establecimientos "podrán ser declarados por la Administración turística, previa audiencia y conformidad del titular o explotador, como casa rurales, e inscritos como tales en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas", estableciendo que "a los seis meses siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, la Agencia Valenciana del Turismo iniciará de oficio el cambio de calificación" señalado.

Aunque gracias a la reforma se ha incrementado el número de alojamientos turísticos rurales, lo que era su principal objetivo⁽¹⁷⁾, es lo cierto que desde el punto de vista técnico, la reforma podría haber clarificado a quién corresponden las competencias administrativas sobre la calificación de estos establecimientos, manteniéndose en el Decreto la ya obsoleta referencia al extinto Instituto Turístico Valenciano, habiendo sido asumidas todas sus competencias, desde 1995, por la Agencia Valenciana del Turismo⁽¹⁸⁾.

Señalado todo lo anterior, pasamos seguidamente a ocuparnos de las diversas modalidades de alojamiento turístico rural que prevé la normativa de la Comunidad Valenciana tal y como ha quedado tras la reseñada reforma, indicando a pie de página los cambios advertidos.

(17) Así, entre enero y junio de 2000 se han incrementado en un 22 por 100 el número de plazas disponibles de alojamiento turístico rural, ya que los establecimientos de éste tipo crecieron un 14,6 por 100 en el señalado período (*Información*, 30 de agosto de 2000, pag. 7).

(18) Creada en la Ley 8/1995, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de organización de la Generalitat Valenciana, y corroborada por la LVT (artículo 67).

IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DISTINTAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL

1. Alojamiento en casas rurales

Con arreglo al artículo 5 del Decreto, alojamiento en fincas rurales es aquél que se ofrece mediante precio y de forma habitual en las viviendas que cumplan las condiciones que se establecen, y que seguidamente veremos, pudiendo este alojamiento ser "exclusivo o compartido con los propietarios o usuarios de los mismos y con otros clientes". Aquí, el titular del alojamiento, simplemente y como vimos, habrá de acreditar "la disponibilidad del inmueble para tal uso, mediante cualquiera de los títulos admitidos por el Ordenamiento Jurídico".

Esta modalidad de alojamiento se podrá prestar "tanto en las viviendas que se encuentren aisladas y diseminadas por el término municipal como en las que formen parte de núcleos urbanos", debiendo disponer en el primer caso de acceso para vehículos (artículo 7.1). Además, en lo que a edificios respecta, estos no podrán tener más de tres alturas, incluida la planta baja, "salvo cuando se trate de un único alojamiento que por las características propias de su ubicación disponga de una o dos plantas más" (artículo 7.2)⁽¹⁹⁾. Tampoco se encontrarán en "el borde de carreteras nacionales o autonómicas de primer rango, ni a distancia inferior a un kilómetro respecto de vertederos u otros factores de contaminación ambiental" (artículo 7.2, *in fine*).

En cuanto a las dotaciones que habrá de tener las casas rurales para obtener la calificación de alojamiento turístico, se exigen las siguientes instalaciones: a) agua caliente en cocina y cuarto de baño; b) calefacción en habitaciones, cuartos de baño y zonas de uso común; c) puntos y tomas de luz en todas las habitaciones y zonas de uso común, y d) un cuarto de baño completo por cada seis plazas, incluidos los usuarios de la vivienda, y un aseo por cada cuatro plazas más. Además, deben contar todas las habitaciones con ventilación directa al exterior, y la casa una capacidad máxima de hasta doce plazas⁽²⁰⁾, incluidas las camas supletorias (artículo 8).

En cuanto a las condiciones generales de la prestación de los servicios, establece el Decreto que estos alojamientos se encontrarán a disposición de los usuarios en condiciones adecuadas de conservación y limpieza desde el día fijado para su ocupación, siendo los titulares de la explotación responsables de ello (artículo 9).

(19) El texto entrecomillado ha sido añadido por el Decreto 207/1999.

(20) Antes de la reforma eran diez, tal como vimos.

Asimismo, la prestación de este servicio de alojamiento variará según sea compartido o no. Si es compartido, se podrá incluir, con carácter obligatorio para el cliente, el servicio de pensión alimenticia completa, media pensión o desayuno. En caso contrario, se facilitará al cliente el uso de la cocina, menaje y nevera con congelador⁽²¹⁾. Además, se señala que la limpieza de las habitaciones y cuartos de baño será diaria y a cargo del explotador, que el servicio de toallas y ropa de cama se cambiará con la entrada de nuevos clientes, y que se prestará el servicio de lavado y plancha de ropa o se facilitarán los medios para que lo hagan los clientes.

Por contra, si el alojamiento en la casa rural no es compartido, deberán reunirse los siguientes requisitos: a) se dispondrá de mobiliario, enseres, menaje y vajilla en buen estado de conservación y utilización; b) se proporcionará a los clientes doble servicio de toallas y ropa de cama, excepto para estancias no superiores a tres días, así como combustible suficiente para cocina, calentador y calefacción, y c) cocina y nevera con congelador⁽²²⁾.

Si se cumple todo lo anterior, para acceder a la declaración de casa rural y, como tal, al Registro de Empresas y Actividades Turísticas, deberá adjuntarse a la solicitud la siguiente documentación:

- a) Acreditación de la personalidad del titular de la explotación.
- b) Declaración de precios de los servicios y período de funcionamiento.
- c) Acreditación de la disponibilidad del inmueble para su uso como alojamiento turístico en casa rural⁽²³⁾.
- d) Certificado del Ayuntamiento relativo a:
 - Garantías de funcionamiento del abastecimiento de agua y suministro de energía⁽²⁴⁾.
 - Calidad del agua para consumo humano.
 - Efectividad de los sistemas de eliminación de residuos sólidos y evacuación de vertidos.

(21) De aquí se ha suprimido con la reforma el adjetivo de "eléctrica" a la nevera con congelador.

(22) Idem.

(23) Esto ha sustituido al requisito de presentar el titular "certificación de empadronamiento o acreditación de su vinculación laboral al municipio en que se encuentre ubicada la vivienda".

(24) Antes de la reforma, la energía debía ser eléctrica.

- Cédula de habitabilidad de la vivienda o certificación del técnico municipal.

La solicitud se dirigirá al Presidente Ejecutivo de la Agencia Valenciana del Turismo⁽²⁵⁾, que resolverá teniendo en cuenta toda la documentación presentada, y si en el plazo de tres meses no lo ha hecho, el silencio tendrá efectos estimatorios. Tal declaración se mantendrá mientras perduren las condiciones determinantes de su concesión, pudiendo ser revisada de oficio, "previa audiencia al interesado, cuando se compruebe un notorio deterioro de las instalaciones o servicios" (artículo 14.2), estableciéndose asimismo la obligación de comunicar a la Agencia Valenciana del Turismo todas las modificaciones que afecten a la prestación de los servicios del establecimiento. Asimismo, en cuanto a los requisitos exigidos a estos establecimientos, el Presidente Ejecutivo de la Agencia Valenciana del Turismo podrá "dispensar de alguno de ellos cuando así lo justifique o aconseje la calidad general de las instalaciones o servicios" (artículo 14.1).

También se contienen previsiones respecto de los precios, debiendo el titular del establecimiento poner a disposición de los clientes una relación de precios del alojamiento y de la totalidad de servicios que se presten, disponiendo también de hojas de reclamaciones. Estos precios se podrán modificar pero, para exigirlos a los clientes, deberán de haber sido comunicados previamente a la Agencia Valenciana del Turismo (artículo 15.1). También se dispone, como es usual en todo tipo de alojamiento turístico, que deberá figurar en el exterior del establecimiento "una placa normalizada en la que figurará la clasificación otorgada", cuyas características sean determinadas por la Administración (artículo 15.2).

Finalmente, el artículo 16 dispone que todo ello se cumplirá "sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones administrativas que sean de aplicación". Entre ellas, sin duda, el Decreto 19/1997, de 11 de febrero, de régimen de precios y reservas en los alojamientos turísticos de la Comunidad Valenciana, que sólo obvia expresamente su aplicación para el caso de los apartamentos turísticos, en cuya norma reguladora existen disposiciones específicas sobre el particular.

(25) Aunque el Decreto sigue refiriéndose al Director General del Instituto Turístico Valenciano, con arreglo a la Disposición Adicional 2ª.2 del Decreto 45/1996, de 25 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de la Agencia Valenciana del Turismo, "las referencias al Presidente del ITVA, al Director General del ITVA, y al Conseller de Industria, Comercio y Turismo contenidas en la normativa turística, o en normas que incidan en dicho ámbito, deberán entenderse efectuadas al Presidente Ejecutivo de la Agencia Valenciana del Turismo".

2. Alojamiento en acampada en finca particular

Se refiere el Decreto aquí a la posibilidad de que en fincas de propiedad particular, donde exista una vivienda habitada, se podrá ofrecer el alojamiento en tienda de campaña o caravana, lo que será compatible con el alojamiento compartido en casas rurales, siempre que el número de alojados no exceda de diez.

Esta modalidad de alojamiento no requiere, con arreglo al artículo 4 del Decreto "disponer de los servicios de suministro de energía eléctrica"⁽²⁶⁾. Asimismo, las instalaciones deberán cumplir con las medidas de prevención y extinción de incendios previstas por la normativa municipal y por la Consellería de Medio Ambiente que les sea de aplicación tanto para la vivienda como para la finca en la que se practique la acampada. Cuestión especialmente importante si la instalación se encuentra situada en montes o terrenos forestales, ya que les será de aplicación el Decreto 233/1994, de 8 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se regulan las acampadas y el uso de instalaciones recreativas en los montes de la Comunidad Valenciana⁽²⁷⁾. Norma que desarrolla la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, donde se establece como norma general que las acampadas en tales terrenos deberán contar con la autorización del propietario del monte y del órgano competente de la Administración forestal, lo que sólo se permitirá en las zonas autorizadas para esos fines por la Consellería de Medio Ambiente, siendo de obligado cumplimiento las medidas generales aplicables que para la prevención de incendios se establecen en los artículos 136 a 160 del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, de desarrollo de la Ley Forestal Valenciana⁽²⁸⁾.

Aunque a la modalidad de alojamiento turístico rural a que aquí nos referimos le será aplicable lo prescrito en el Decreto 233/1994⁽²⁹⁾,

(26) Tras la reforma de 1999, como vimos, ninguno de los alojamientos que se prevén en el Decreto han de cumplir ese requisito.

(27) Norma que ha sido recientemente desarrollada por la Orden de 20 de marzo de 1999, que a su vez derogó el anterior desarrollo llevado a cabo por la Orden de 23 de febrero de 1995.

(28) Normas a las que se remite el artículo 4 del Decreto 233/1994.

(29) Además de lo relativo a la prevención de incendios, también es aplicable la prohibición de encender fuego salvo en los lugares habilitados al efecto, excepto los días en que el índice de peligro sea extremo (artículo 5), la recogida de los residuos que se generen (artículo 6), y la prohibición el uso de elementos o actividades productoras de ruido, cuando puedan alterar los hábitos de la fauna silvestre o perjudiquen la normal convivencia de los usuarios (artículo 7.1). Además, resulta aplicable la obligación de respetar la flora y la fauna de la zona con arreglo a la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres (artículo 7.2), y el Decreto 183/1994, de 1 de septiembre, por el que se regula la circulación de vehículos por terrenos forestales (artículo 7.1).

hay que distinguir la actividad que aquí nos ocupa de las reguladas en el mismo, que son:

a) *zona de acampada autorizada*, o “aquellos espacios de terreno forestal público, debidamente delimitados y acondicionados, que cuenten con las autorizaciones oficiales pertinentes, destinados para su ocupación temporal con tiendas de campaña, que pueden ser utilizados por el público en general⁽³⁰⁾”, y que precisará de autorización de la Consellería de Medio Ambiente para su funcionamiento (artículo 8.1).

b) *Áreas recreativas*, “aquellas zonas ubicadas en montes o terrenos forestales públicos, debidamente acondicionadas y autorizadas para su utilización en estancias de día para actividades recreativas y de aire libre. No está permitida la pernocta en las mismas” (artículo 9).

c) *Cabañas o refugios gestionados por la Consellería de Medio Ambiente*, como “aquella instalación cubierta y cerrada con llave, situada en montes o terrenos forestales públicos, debidamente acondicionada y autorizada para su ocupación temporal por el público en general” (artículo 17), y

d) *acampadas itinerantes*, que se identifican por estar “motivadas por marchas organizadas en terrenos forestales, de grupos formados por un número máximo de nueve personas y de tres tiendas” (artículo 21).

Puntualizado lo anterior, para poder calificar el alojamiento como de acampada en finca particular, será necesario que se haga en las siguientes condiciones: a) el alojamiento será como máximo de diez personas, o la instalación de tres tiendas o caravanas aunque se supere dicha capacidad; b) los campistas tendrán derecho a la utilización del cuarto de baño, lavadero y fregadero de la vivienda; c) se podrá facilitar la utilización de otras dependencias, como el cuarto de estar, comedor, cocina, entre otros; d) se podrá ofrecer el servicio de desayuno o comidas, y e) en la zona prevista para acampada se deberán colocar recipientes para la acumulación de basuras, que serán retirados diariamente.

(30) La Orden de 20 de marzo de 2000, de desarrollo del Decreto 233/1994, especifica que se tratará de “entidades, asociaciones o grupos juveniles o sociales sin ánimo de lucro para la organización de campamentos especialmente destinados a sus miembros o a aquellos colectivos que consten como beneficiarios de sus fines asociativos” (artículo 2), con lo que se descarta que esta actividad tenga el carácter mercantil propio del alojamiento turístico rural.

En cuanto a la solicitud de puesta en funcionamiento, que se realizará en impreso normalizado, así como todo lo relativo a las modificaciones y régimen de precios, los requisitos y efectos son los mismos que ya hemos referido para los alojamiento en fincas rurales, con las siguientes particularidades:

a) Si la acampada es en terreno forestal, se remitirá la solicitud para informe de la Consellería de Medio Ambiente.

b) En cuanto a la documentación a aportar, sólo será precisa la siguiente:

1. Acreditación de la personalidad del titular de la explotación.
2. Declaración de precios de los servicios y período de funcionamiento.
3. Certificado del Ayuntamiento relativo a:
 - Garantías de funcionamiento del abastecimiento de agua.
 - Efectividad de los sistemas de eliminación de residuos sólidos y evacuación de vertidos.

3. Alojamiento en albergue turístico de uso colectivo

Según el artículo 19 del Decreto, este es “la instalación habilitada para prestar el servicio de alojamiento turístico, con o sin servicios complementarios, en habitaciones compartidas, con instalaciones de uso colectivo de los alojamientos”, cuando se cumplan las condiciones siguientes:

a) se podrá ofertar el servicio de desayuno y comidas o facilitar el uso de cocinas;

b) se deberá disponer de zonas comunes de comedor y de esparcimiento;

c) el establecimiento estará dotado de agua fría y caliente en cuartos de baño y cocina; duchas e inodoros a razón de uno por cada seis personas; lavadero y fregadero a razón de uno por cada diez personas, y

d) las habitaciones estarán dotadas de un armario o taquilla con llave por cada plaza de alojamiento.

Además, será requisito necesario que el servicio de alojamiento vaya acompañado “de la práctica de alguna actividad característica del turismo de interior, de carácter deportivo, cultural, de ocio o simi-

lar, justificativa de la necesidad del alojamiento, constituyendo ambos servicios una única oferta global" (artículo 19.2).

En cuanto a la solicitud de puesta en funcionamiento, que tendrá el mismo régimen que el previsto para los alojamientos en fincas rurales al igual que el régimen de modificaciones y de precios, se realizará en impreso normalizado, acompañando la siguiente documentación:

- a) Acreditación de la personalidad del titular de la explotación.
- b) Declaración de precios de los servicios y período de funcionamiento.
- c) Certificado del Ayuntamiento relativo a:
 - Garantías de funcionamiento del abastecimiento de agua y suministro de energía⁽³¹⁾.
 - Calidad del agua para consumo humano.
 - Efectividad de los sistemas de eliminación de residuos sólidos y evacuación de vertidos, y
 - Cédula de habitabilidad de la vivienda o certificación del técnico municipal.

(31) "Eléctrica" antes de la reforma de 1999.