

RÉGIMEN JURÍDICO DEL TURISMO RURAL (*)

DAVID BLANQUER

SUMARIO: — I. TURISMO RURAL Y OTRAS FORMAS DE TURISMO: UNA DEFINICIÓN FUNCIONAL. — II. LA INSTITUCIONALIZACIÓN DEL TURISMO RURAL (APROXIMACIÓN HISTÓRICA): 1. La Administración del Estado. 2. Las Comunidades Autónomas. 3. La Unión Europea. — III. LAS FORMAS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL TURISMO RURAL: 1. Prestación de servicios. 2. Fomento. 3. Ordenación; ausencia de planificación. — IV. ORDENACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL: 1. Clases de establecimientos: A) Aragón. B) Baleares. C) Cantabria. D) Cataluña. E) Castilla-La Mancha. F) Extremadura. G) Galicia. H) Comunidad Valenciana. I) País Vasco. 2. Ubicación. 3. Mantenimiento de la actividad agrícola. 4. Conservación del patrimonio arquitectónico. 5. Número máximo y mínimo de habitaciones. 6. Requisitos que debe cumplir el titular del establecimiento. 7. Estándar mínimo de calidad del servicio y de la instalación: A) Introducción. B) Extremadura. C) Castilla-La Mancha. D) Murcia y Galicia. E) La Rioja. F) País Vasco. G) Cataluña. H) Principado de Asturias. I) Navarra. J) Cantabria. K) Comunidad Valenciana. L) Islas Baleares. M) Aragón. 8. El contrato de hospedaje: A) Régimen jurídico. B) Límites subjetivos, objetivos y temporales. C) El precio. D) Reservas, anticipos y penalidades por cancelación. — V. RECAPITULACIÓN FINAL.

I. TURISMO RURAL Y OTRAS FORMAS DE TURISMO: UNA DEFINICIÓN FUNCIONAL

Para aproximarse a la realidad del turismo rural parece oportuno especificar sus singularidades y distinguirlo de otras manifestaciones turísticas (1). Las diferencias pueden ser diáfanas (visitantes que bus-

(*) Este trabajo ha sido previamente publicado en el libro colectivo dirigido por David BLANQUER, *II Congreso de Turismo Universidad y Empresa*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.

(1) Rosa María YAGÜE PERALES, *Definición, origen e interés actual del turismo rural como actividad económica y social*, Revista Valenciana d'Estudis Autònoms número 20 (septiembre-diciembre 1997), páginas 237 a 257. Luis VALDÉS PÉLAZ, *El turismo rural en España*, trabajo publicado en la obra colectiva dirigida por Andrés Pedreño Muñoz, *Introducción a la economía del turismo en España*, Editorial Civitas, Madrid 1996, páginas 365 a 401. Arturo CROSBY y Adela MOREDA, *Desarrollo y ges-*

can sol y playa) pero también oscuras (agroturismo, ecoturismo, turismo de aventura ...). Lejos de aspiraciones académicas, renuncio a buscar una noción abstracta de turismo rural; tampoco pretendo proponer una definición de su concepto. Más modestamente propongo una descripción funcional del turismo rural, que desde una perspectiva económico-social busca unos fines y objetivos propios y distintos a otras manifestaciones del turismo.

Es claro que se trata de un fenómeno diferente a la masiva afluencia de visitantes que buscan sol y playa. Aunque también es diáfano que no es lo mismo el turismo rural que el urbano, no es tan nítido dónde termina lo urbano y dónde comienza lo rural; ¿cuál es el umbral de población que determina el tránsito del pueblo a la ciudad?; ¿cuál es el tamaño mínimo de una ciudad o la dimensión máxima de un pueblo?

Mientras que la conexión entre un parque natural y la protección del medio ambiente parece evidente, menos clara resulta la vinculación entre ese mismo objetivo y las ciudades más consolidadas. No quiero decir que no exista relación alguna entre ecología y turismo de masas, sino que en el inconsciente colectivo no es tan patente ese nexo. El escenario urbano representa la máxima concentración de personas en el mínimo de territorio, y el parque natural se orienta al máximo de superficie con el mínimo de personas (por pocos que sean, sin visitantes no hay turismo). En un caso se busca el control del número de turistas y en el otro la ampliación sin límite. Distinta es la posición del turismo rural; la proporción entre territorio y población turística tiene un equilibrio diferente, y la proyección medioambiental se presume sin necesidad de hacerla expresa.

Prima facie parece existir una vinculación directa e incuestionable entre el turismo rural y la protección de la naturaleza (2). Esa alternativa al clásico turismo de sol y playa es espontáneamente anudada al contacto con un entorno de flora y fauna silvestre, al deseo de

ción del turismo en áreas rurales y naturales, Centro Europeo de Formación Ambiental y Turística, Madrid, página 19 y siguientes. J. Fernando VERA (coord.), «Análisis territorial del turismo», Editorial Ariel, Barcelona, 1997, página 122 y siguientes. David A. PENNELL, *Ecotourism: an introduction*, Routledge, London, 1999. Andrés IRISO, «Ecoturismo, turismo de naturaleza», trabajo publicado en el libro colectivo «La actividad turística española en 1998», Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo (AECIT), Madrid, 1999, páginas 513 a 524. Luis VALDES PELÁEZ y Eduardo A. DEL VALLE TUERO, «El turismo rural. Balance global», trabajo publicado en el mismo libro colectivo, dirigido por Venancio BOTE GÓMEZ, páginas 525 a 534.

(2) Ramón BOSCH CAMPRUBI, Lluís PUJOL MARCO, Joan SERRA CABADO y Ferrán VALLESPINOS RIERA, *Turismo y medio ambiente*, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1998.

huir del asfalto y respirar aire libre en el campo o la montaña (3). Sucede que las normas dictadas por las Comunidades Autónomas al regular el turismo rural están totalmente distanciadas de cualquier aspiración ecologista; otros son los fines y objetivos perseguidos; no se regula el entorno natural en el que se desarrolla la actividad, sino la prestación de servicios de alojamiento.

Es palpable la distancia que media entre el turismo de sol y playa y la visita de grandes ciudades, pero no es tan nítida la separación económico social entre el fenómeno del turismo rural y otras manifestaciones próximas pero no idénticas (visita de parques naturales, agroturismo...). En estas últimas manifestaciones el visitante tiene objetivos comunes (búsqueda de espacios abiertos, contacto directo con la naturaleza, huida de las concentraciones masivas de turistas ...), pero esas formas de turismo cumplen una distinta función económica y social. El objetivo y propósito de un parque natural no es fomentar o potenciar el número de visitantes sino conservar óptimamente un enclave silvestre. En el caso del turismo rural, las finalidades perseguidas no tienen esa misma conexión inmediata y directa con la protección del entorno natural. Esas dos clases de turista se distinguen por el esfuerzo físico que están dispuestos a desarrollar, o el mayor o menor sacrificio gastronómico que asumen y aceptan. Las misiones socioculturales del turismo rural (conservación y recuperación de tradiciones populares, artesanía, folclore, gastronomía ...), son en principio ajenas a los objetivos que persigue satisfacer quien visita un parque natural (geología, ecosistemas, fauna, flora ...). El foco o centro de atención varía: civilización (turismo rural), naturaleza (ecoturismo). Sin perjuicio de ello, esa simplificación de las diferencias no debe ser distorsionada; el hábitat de la civilización rural es inconcebible sin el horizonte de la naturaleza que lo circunda y envuelve.

Uno de los objetivos del turismo rural es evitar la despoblación de amplios espacios geográficos tradicionalmente dedicados a actividades agrarias, ganaderas o forestales. Una combinación de factores (entre los que cabe destacar los avances tecnológicos y las políticas sectoriales de la Unión Europea que tienden al abandono de cultivos y a la fijación de topes máximos a la producción ganadera), producen como efecto un progresivo abandono de los pueblos por quienes trabajan en el medio rural. Para evitar o por lo menos paliar ese fenómeno demográfico, la misma Unión Europea ha dictado medidas orientadas a potenciar el turismo como actividad económica que complete los ingresos de los agricultores y ganaderos, o los sustituya

(3) Julio RODRÍGUEZ LAGO (dir.), *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León*, Universidad de León, León, 1995.

transformando el medio rural del sector primario de producción no industrial al terciario de prestación de servicios. A pesar de la importancia de ese factor demográfico y económico-social, no es esa la única finalidad que persigue el turismo rural; la recuperación de viviendas tradicionales de los pueblos cumple una importante misión en la protección del patrimonio arquitectónico; la revitalización económica de los pueblos por razones turísticas también trae de la mano otro efecto positivo al fomentar y estimular la conservación de la cultura local (música, bailes, artesanía, gastronomía, tradiciones sociales). Tampoco deben ignorarse otros fines menos elevados pero no menos importantes en la vida diaria; así ocurre con la mejora de infraestructuras y servicios públicos (acceso rodado, suministro de agua y energía eléctrica).

Para concluir esta introducción parece oportuno e indicado plasmar las anteriores digresiones teóricas en un ejemplo real en el que se pueden constatar las funciones económicas y sociales del turismo rural. En el occidente del Principado de Asturias se encuentra el Concejo de Taramundi (situado a 25 kilómetros de la costa), que en el año 1984 mostraba un lastimoso languidecimiento económico y social; había perdido el 62% de la población que tenía a principios de siglo y además experimentaba un palpable envejecimiento de la misma; hasta 1982 no había suministro regular y continuado de energía eléctrica. A partir del 1986 se pone en marcha un proyecto turístico (concebido en el año 1984), que se inicia con la apertura de un hotel de cuatro estrellas (gracias a la recuperación de la abandonada casa rectoral, que se rehabilita instalando un hotel de 12 habitaciones y servicios de bar, cafetería, restaurante y gimnasio). Además y para ampliar esa oferta hotelera se rehabilitaron antiguas viviendas del pueblo creándose 5 apartamentos turísticos. En total se había puesto en marcha una oferta de 68 plazas de alojamiento. Con el tiempo se amplió el hotel hasta un total de 18 habitaciones dobles, se dobló el número de apartamentos turísticos, y se puso en marcha el conjunto etnográfico de Teixois que cumple funciones educativas y recreativas, y que ha traído de la mano la recuperación de un importante patrimonio arquitectónico local empleando materiales tradicionales (4 cabaños, 2 hórreos, 4 molinos y 1 mazo). Para gestionar ese núcleo de turismo rural se contrató a un profesional de la hostelería, y de forma directa o indirecta se han creado más de 50 puestos de trabajo. Paralelamente se mejoraron las infraestructuras y servicios públicos (acceso rodado, electricidad, suministro y evacuación de agua). Todo ello se ha materializado a través de una empresa mixta, Desarrollo Integral de Taramundi Sociedad Anónima (DITASA), de la que son ac-

cionistas vecinos del Concejo, el Ayuntamiento y la Administración del Principado de Asturias.

En conclusión, ¿qué es turismo rural?; Taramundi es un buen ejemplo de turismo rural.

II. LA INSTITUCIONALIZACIÓN DEL TURISMO RURAL (APROXIMACIÓN HISTÓRICA)

Hay pocos esfuerzos tan vanos y estériles como pretender fijar con seguridad y certidumbre la fecha de nacimiento de un fenómeno económico-social. Pero quizá sea a partir del movimiento cultural del romanticismo europeo del siglo XIX, cuando el curioso visitante se desplaza a la naturaleza agreste, busca paisajes bucólicos o la flora y la fauna silvestre. Es un hecho contrastado que el montañismo alpino y pirenaico y el termalismo preceden en el tiempo al turismo de sol y playa (4).

La revolución industrial impulsó el abandono del campo para buscar trabajo en las ciudades, pero también implicó la búsqueda del campo por los burgueses de la urbe. Con los avances sociales que fueron apareciendo a lo largo de la revolución industrial, pero sobre todo con la generalización en el mundo laboral de las vacaciones pagadas, también la clase obrera las aprovecha para disfrutar del merecido descanso en la casita del pueblo. Pese a la importancia de la evolución histórica de esas tendencias sociales, lo que me interesa ahora es repasar brevemente la evolución en este sector de las instituciones públicas.

1. La Administración del Estado

El protagonismo público en el turismo rural nunca fue alcanzado por el Estado. No fue directamente la Administración General del Estado la que hizo arrancar el turismo rural; el mérito hay que imputárselo a uno de los organismos de la misma que desarrolla importantes funciones administrativas de forma descentralizada (el Centro Superior de Investigaciones Científicas). Con independencia del origen socio-económico del turismo rural, desde la perspectiva del ordenamiento jurídico su bautismo puede datarse en el año 1967; es entonces cuando el Ministerio de Agricultura y la Subsecretaría de Turismo promueven un programa de «Casas de Labranza» (que esencialmente sir-

(4) Luis FERNÁNDEZ FUSTER, *Historia general del turismo de masas*, Alianza Editorial, Madrid, 1991, páginas 27, 28, y 125 y siguientes.

vió para mejorar la calidad de las viviendas de algunos agricultores y ganaderos). Cabe citar también el Decreto 1400/1977, de 2 de junio (sobre mejora y construcción de equipamientos comunitarios de las viviendas rurales), mediante el que se aprueba un régimen de ayudas y subvenciones, cuyos beneficiarios podían orientar las viviendas ya mejoradas a turismo rural, pero también a cualquier otra finalidad (5).

La novedad no cuajó en el mercado turístico al no desarrollarse la oferta ni aparecer una demanda suficiente que impulsara el crecimiento del sector. La transformación del mismo se produce en la década de 1980, fruto de la confluencia en un mismo momento de las políticas públicas del Consejo Superior de Investigaciones Científicas, de las Comunidades Autónomas y de la entonces Comunidad Económica Europea.

(5) Tanto el tipo de edificación que podía beneficiarse de las ayudas, como el alcance de las obras subvencionadas, da muestra del limitado alcance de esta disposición para el turismo rural. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto de 2 de junio de 1977: «Tendrán la consideración de vivienda en el medio rural, a los efectos de este Decreto: a) Aquellas que se encuentran emplazadas en núcleos separados de edificación, ya se trate de caseríos, parroquias, aldeas, lugares anteiglesias u otros análogos. b) Las que se encuentren en los barrios anejos de las poblaciones y respondan, por sus características constructivas, a la edificación tradicional de la zona. c) Las que constituyan una dependencia o conjunto de dependencias integradas y destinadas conjuntamente a vivienda y a satisfacer las necesidades de una explotación agrícola, forestal, pecuaria, pesquera o comercial».

Establece el artículo 4 del Decreto de 2 de junio de 1977: «1. Se considerarán obras de reparación todas aquellas que tengan por finalidad la restauración de los elementos constructivos de la vivienda. 2. Se considerarán como obras de mejora: a) Las que tengan por finalidad aumentar el número o capacidad de las habitaciones de que conste la vivienda para adecuarlas a las nuevas necesidades del hogar. b) Las que tengan por objeto la instalación de agua corriente, alumbrado eléctrico, desagües, servicios higiénicos y otros similares. c) Las que tengan por objeto proporcionar a la vivienda una mayor duración o mejor aspecto, o restablecer las características de la edificación tradicional de la zona. c) Cualquier otra que mejore las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de las viviendas y las que consistan en separar establos, cuadras o cualquier otra instalación no dedicada a vivienda, de las dependencias destinadas a habitación humana. 3. Se considerarán obras de construcción las que tengan por objeto el levantamiento de viviendas de nueva planta o la rehabilitación de viviendas en estado de ruina».

En cuanto a los beneficiarios, prescribe el artículo 5 del Decreto de 2 de junio de 1977 que: «Podrán solicitar las ayudas previstas en el artículo 3 los propietarios de las viviendas, los titulares de un derecho real de goce, o sus arrendatarios, previa conformidad de los propietarios para la realización de la obra y compromiso de subrogarse en las obligaciones correspondientes, si por cualquier motivo se extingue el contrato de arrendamiento. Las solicitudes para nueva construcción podrán presentarse por particulares interesados, en los supuestos a los que se refiere el artículo 1 y sin que la edificación exceda de 10 viviendas. Cuando se trate de obras que afecten a equipamientos comunitarios, las solicitudes deberán ser formuladas por las Autoridades locales correspondientes».

A partir de 1984, y a impulso del profesor Venancio Bote (6), el Centro Superior de Investigaciones Científicas elabora tres proyectos turísticos para el mundo rural que persiguen los fines y objetivos económico-sociales avanzados al comienzo de este trabajo; esos proyectos fueron el ya mencionado de Taramundi en Asturias, el de Cuacos de Yuste en Cáceres, y el de la Sierra de Gúdar y del Bajo Maestrazgo en Teruel. En el año 1985 se publican dos Ordenes Ministeriales que regulan la concesión de ayudas a las empresas de turismo rural.

2. Las Comunidades Autónomas

También en esa década de 1980 se produce la asunción por las Comunidades Autónomas de competencias en materia de ordenación y promoción del turismo. Revolucionando el marco normativo que hasta ese momento había producido el Estado, las Comunidades Autónomas dictan un elevado número de disposiciones; primero orientadas a establecer algún régimen de subvenciones públicas (década de 1980), y después con el propósito de ordenar y regular esa actividad empresarial (década de 1990).

Más adelante abordaré la descripción y análisis de esa regulación autonómica; ahora me limito a destacar alguno de sus rasgos más destacados. Llama poderosamente la atención el enfoque unidimensional adoptado por las Comunidades Autónomas, centrado en la ordenación de los servicios de alojamiento, y desconectado con otras políticas públicas (conservación del entorno natural, desarrollo o recuperación de la artesanía y el folclore tradicional de los pueblos, prestación de servicios de turismo activo y de aventura ...). Es más, el limitado punto de vista se concentra en el edificio en el que se presta el servicio de alojamiento, marginando otras dimensiones no menos relevantes (mejora de la calidad del servicio gracias a la formación continuada de un capital humano cualificado y profesionalizado, desarrollo de la promoción y difusión del producto, establecimiento de una central de reservas ...).

(6) Venancio BOTE GÓMEZ, *Turismo y espacio rural*, Editorial Popular, Madrid, 1988. Venancio BOTE GÓMEZ, *Por una estrategia artesanal del turismo en el espacio rural*, publicado en la obra colectiva, *El turismo rural en el desarrollo local*, editado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Madrid, 1992, páginas 125 a 132.

3. La Unión Europea

También en la década de 1980, la Comunidad Económica Europea (7) introduce innovaciones, entre las que cabe destacar la orientada a la mejora de las estructuras agrarias (Reglamento CEE 797/87, del Consejo), que estableció un régimen de ayudas para financiar inversiones que se realizasen en actividades artesanales y turísticas ubicadas en explotaciones agrarias. Esa norma fue modificada por el Reglamento CEE 3808/89, y finalmente por el Reglamento 2328/91, del Consejo, de 15 de julio de 1991. Entre los años 1989 y 1993, las zonas españolas que tenían la consideración objetivo 1 percibieron 182 millones de Ecus para proyectos turísticos (cifra sólo superada por Irlanda). Para hacer frente a la reconversión de la Política Agraria Común (PAC), la Comunidad impulsa en el sector turístico los programas LEADER (*Liaison Entre Actions de Développement de l'Économie Rural*). Para ponderar la importancia de esos programas basta con reseñar algunos datos de los efectos en la Comunidad Valenciana del LEADER II (período 1996-1999): ha ocasionado la aparición de 174 nuevas empresas, ha creado 842 nuevos puestos de trabajo y ha servido para consolidar otros 1.015 puestos más; la Comunidad Autónoma ha percibido 4.452 millones de pesetas.

Con carácter general, los objetivos perseguidos por esos programas son los siguientes (91/C73/14):

- conocer mejor la demanda de ocio del espacio rural;
- desarrollar la oferta, tanto en volumen como en calidad, teniendo en cuenta las mayores exigencias de la clientela potencial en términos de prestaciones y de diversidad de los productos turísticos;
- organizar mejor la oferta turística y su vinculación con la demanda (normalización mínima, garantía de calidad de las prestaciones, promoción de productos turísticos rurales, centrales de reservas, etc.);
- estimular la creación de polos turísticos rurales que dispongan de equipos básicos (piscina, tenis ...), y que ofrezcan ac-

(7) Francisco Javier BLANCO HERRANZ, *Fundamentos de la política comunitaria y española en materia de turismo rural. Consideraciones sobre la legislación española*, trabajo publicado en la obra colectiva dirigida por José Tudela Aranda, *Estudios sobre el régimen jurídico del turismo*, Diputación Provincial de Huesca, Huesca, 1997, páginas 226 a 254. Pilar SORET LAFRAYA, *Turismo rural y de naturaleza*, trabajo publicado en la obra colectiva dirigida por Fernando Bayón Marín, *50 años del turismo español. Un análisis histórico y estructural*, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1999, en especial página 724 y siguientes.

tividades culturales, posibilidades de vacaciones «temáticas» (deportivas, artísticas, de descubrimiento del medio, etc.), y, al mismo tiempo, fomentar un turismo descentralizado y apoyado en inversiones individuales (especialmente el turismo en granjas).

Esos objetivos se orientan a satisfacer no sólo las funciones económico-sociales ya conocidas, sino que también tienen un importante papel en la protección del entorno natural; tal y como expresa la citada Comunicación a los Estados Miembros (91/C73/14), «estas diversas formas de turismo rural vinculado a la agricultura pueden constituir un medio de aprovechar mejor la actividad básica de las explotaciones agrarias, tanto desde el punto de vista de la diversificación de las actividades (complemento de renta y mantenimiento de la población sobre el terreno) como en relación con la función de gestoras de su espacio y su paisaje».

Otra singularidad de los programas LEADER es la de los sujetos llamados a beneficiarse de las ayudas, al estimular la constitución de consorcios en los que se combina la participación de las Administraciones Públicas y de los vecinos de la localidad rural (8). Debido al mínimo tamaño empresarial de quienes emprenden un proyecto de turismo rural, se ha puesto un énfasis especial en la formación de una oferta global que permita captar un nicho del mercado, aspiración inalcanzable para las exiguas ofertas individuales (aspecto destacado por el Comité de las Regiones en su dictamen de 2 de febrero de 1995). En este punto conviene recordar que la empresa mixta, Desarrollo Integral de Taramundi Sociedad Anónima (DITASA), tiene entre sus accionistas a vecinos del Concejo, al Ayuntamiento y a la Administración del Principado de Asturias. El asociacionismo en el sector del turismo rural tiene una fuerte implantación en España; cabe destacar la Asociación para el Desarrollo del Turismo Rural en los valles de Sobrarbe y Ribagorza (TURAL), la Red Andaluza de Alojamientos Rurales (RAAR), la Asociación de Casas de Payés de Boí o la Asociación de Turismo Rural para la Calidad (9).

(8) Dispone la citada Comunicación que «la forma de intervención que se utilizará en esta iniciativa será la de las subvenciones globales integradas a un organismo competente (que podrá ser de la administración pública) designado por el Estado miembro. Este organismo coordinará la utilización de la subvención por los grupos locales de desarrollo rural. Los agentes económicos y sociales locales deberán tener una participación activa en el funcionamiento de los grupos que, en algunos casos, podrán ser entidades locales (asociaciones de municipios)».

(9) Sobre la participación empresarial en la Administración Pública del Turismo ver, David BLANQUER, *Derecho del Turismo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999, página 300.

Además de los programas LEADER, dentro de la Unión Europea debe mencionarse también el programa INTERREG (para el desarrollo del turismo en áreas y regiones fronterizas), y los programas RESIDER, RENAVAL y RECHAR (de apoyo a la creación de empresas turísticas en zonas afectadas por la reconversión siderúrgica, naval y de la minería del carbón) y ENVIREG (acciones de protección de zonas y biotopos con vistas a su aprovechamiento turístico).

III. LAS FORMAS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL TURISMO RURAL

1. Prestación de servicios

Tiene amplia tradición clasificar en tres manifestaciones las formas de intervención administrativa en cualquier sector de la actividad de los ciudadanos, distinguiendo la actividad de ordenación, la de prestación y la de fomento (10). En el turismo rural, la prestación de servicios es esencialmente privada; básica pero no exclusivamente privada, toda vez que, como acabamos de destacar, en este sector es habitual que las Administraciones Públicas (incluidos los Ayuntamientos y las Diputaciones Provinciales) formen parte de consorcios dedicados a la prestación de servicios de alojamiento rural. Asignatura en gran medida pendiente es la prestación de servicios de comercialización del producto, mediante el establecimiento y desarrollo de centrales de reservas (extremo este en el que la participación de las Comunidades Autónomas y las Diputaciones Provinciales pueden ser de singular utilidad).

2. Fomento

La actividad de fomento, estímulo o persuasión, se concentra en la concesión de ayudas y subvenciones públicas. Quienes las otorgan son fundamentalmente las Comunidades Autónomas y la Unión Europea, y normalmente se destinan a la recuperación del patrimonio arquitectónico, que durante un cierto tiempo queda afectado o vincula-

(10) Una amplia exposición sobre las distintas clases de actividad administrativa puede encontrarse en David BLANQUER, *Introducción al Derecho Administrativo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1998, página 89 y siguientes.

do a la prestación de servicios de turismo rural (11). También hay que destacar la asistencia técnica en la elaboración y difusión de folletos y otros medios de publicidad (presencia en ferias y convenciones turísticas). Una manifestación de la actividad administrativa que todavía no se ha desarrollado en toda su dimensión y alcance es la formativa, que está a caballo entre la prestación de servicios docentes, el fomento del estudio y la ordenación del sector turístico (al exigir que el director de un establecimiento de turismo rural tenga una determinada titulación académica). Mejorar la formación y la cualificación profesional es un aspecto de capital importancia, no sólo para fidelizar la clientela, sino también para ofrecer a los vecinos de los pueblos una nueva cultura empresarial en la prestación de servicios y la incorporación de nuevas tecnologías (12). Cabe destacar que en Navarra (Decreto Foral 105/1993, de 22 de marzo), uno de los requisitos exigidos para ejercer esta actividad económica es la de obtener el certificado de capacitación para gestión de casas rurales (expedido por la Comunidad Foral de Navarra). Dentro de esa misma Comunidad Autónoma cabe destacar el Decreto Foral 31/1995, de 13 de febrero, que prevé el programa de formación profesional ocupacional en el sector del comercio, el turismo, la hostelería y la artesanía.

3. Ordenación; ausencia de planificación

Es en la actividad de ordenación donde se percibe la desconexión de la protección y conservación del entorno natural y esta forma de turismo. Son las Comunidades Autónomas quienes regulan u ordenan este importante sector socioeconómico, y lo hacen centradas en la intervención pública en la prestación de servicios de alojamiento. Pese a la importancia del turismo de fin de semana en el medio rural y a la proliferación de urbanizaciones ilegales, no contemplan esas normas su articulación con las que limitan el derecho a edificar en suelo rústico; en términos urbanísticos y arquitectónicos, tan importantes son los hoteles rurales como las casas de campo para pasar el fin de semana; las normas autonómicas tampoco suelen incluir refe-

(11) La reglamentación de las ayudas y subvenciones autonómicas al turismo rural es cambiante y de escaso interés desde un punto de vista jurídico. Por ello no tiene sentido detenerse aquí en la exposición de las singularidades dispuestas por las diferentes Comunidades Autónomas. Al lector interesado, baste con mencionarle alguna de las normas más recientes: Decreto 175/1998, de 20 de octubre (régimen y procedimiento para la concesión de ayudas turísticas en Aragón); la Orden de 21 de mayo de 1998 (sobre subvenciones para la rehabilitación y acondicionamiento de inmuebles de turismo rural en la Comunidad Autónoma de Canarias).

(12) Eduardo FAYOS-SOLA, *El capital humano en la industria turística del siglo XXI*, Organización Mundial del Turismo, Madrid, 1997.

rencias a los campamentos (que pueden llegar a crear nuevos y descontrolados núcleos de población en el medio rural). Ya he destacado que es habitual vincular esta forma de turismo con el deseo de huir del asfalto y la contaminación para rodearse de un entorno de flora y fauna silvestre, pero lo cierto es que la reglamentación autonómica sobre turismo rural no contiene referencias a la protección de la naturaleza; ni siquiera es frecuente que contemple el desarrollo de turismo activo (senderismo, deportes de aventura a cielo abierto ...) (13).

La regulación autonómica sobre turismo rural suele reducirse a la fijación de las normas a las que deben sujetarse los establecimientos de alojamiento. A ello se añade la ausencia de una visión uniforme del concepto de alojamiento rural; es homogénea la aceptación de las casas de pueblo, pero en lo demás existe diversidad de interpretaciones. En Canarias no se incluyen en la categoría de turismo rural las instalaciones móviles y estacionales de acampada, los campamentos y albergues, refugios o análogos. En cambio, en el País Vasco se incluye el llamado camping rural; en la Comunidad Valenciana, dentro del turismo rural se subsume el alojamiento en acampada en fincas particulares o el alojamiento en albergues de uso colectivo. En Cantabria no sólo se incluyen los albergues, sino también las empresas de turismo activo. En esa misma línea, Baleares subsume las empresas que prestan ofertas complementarias que constituyan una atracción turística para el esparcimiento, entretenimiento o manutención.

Al margen de la normativa autonómica limitada a regular los establecimientos de alojamiento, un caso singular es el de Canarias, donde el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, no sólo regula esos establecimientos y en parte el contrato de hospedaje, sino que además se refiere al respeto del medio ambiente y al fomento de la oferta complementaria de ocio, representada, entre otras actividades, por el senderismo, etnografía, gastronomía, artesanía, fiestas y cultura popular y similares. Probablemente sea Canarias la única Comunidad Autónoma que haya incluido en su regulación sobre turismo rural disposiciones encaminadas a articular el desarrollo de la actividad alojativa con la conservación y protección del entorno natural en el que la misma se desarrolla. Así por ejemplo el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, tiene por objeto regular el turismo rural, pero en el mismo también se establece que si el inmueble está situado en suelo no urbanizable o rústico, debe solicitarse la correspondiente licencia en los términos exigidos por la Ley 5/1987, de 7 de abril, de Ordenación del Suelo

(13) Sobre la dimensión turística de la ordenación del territorio y la protección de la naturaleza, o sobre el régimen jurídico del turismo de aventura ver, David BLANQUER, *Derecho del Turismo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999.

Rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias. En el caso de estar enclavado en espacios naturales protegidos, en áreas de sensibilidad ecológica catalogadas en aplicación de la legislación de prevención de impacto ecológico o puedan resultar afectadas especies animales o vegetales declaradas protegidas, debe solicitarse de oficio el informe vinculante de la Consejería competente en materia de conservación de la naturaleza, a los efectos de comprender en dicha autorización previa, la regulada en la legislación especial de protección del entorno natural.

Mucho más limitado es el enfoque de la reglamentación de Cataluña, que se reduce a disponer que, en la medida de sus posibilidades (sic), los titulares de residencias-casas de payés, pondrán a disposición de los clientes las informaciones relativas a recursos turísticos de la zona y contribuirán a dar a conocer las normas de respeto y conservación del entorno natural. Añade que los titulares de masías y de los alojamientos rurales independientes en edificaciones aisladas en el seno de una explotación agrícola, ganadera o forestal, deben facilitar la posibilidad de visitar la explotación. En cambio, los titulares de las casas de pueblo y de los alojamientos rurales independientes dentro de un núcleo de población, pueden ofrecer este servicio complementario de manera optativa.

Escasas son las referencias de los Reglamentos autonómicos a la dimensión cultural del turismo rural. A lo dispuesto en la normativa canaria, cabe añadir que la regulación del País Vasco se limita a contemplar la venta por los establecimientos de alojamiento de productos artesanales o derivados de la explotación (14).

Ese enfoque unidimensional de la reglamentación autonómica del turismo rural (reducido a la ordenación de la prestación de servicios de alojamiento), no equivale a la inexistencia de normas que regulen y controlen su repercusión en el entorno natural (salvo en Canarias); el hecho de que un Reglamento de turismo rural omita toda referencia a la regulación urbanística o de tutela ambiental, no equivale a excluir la aplicación de las correspondientes normas específicas. Ello no obstante, revela la ausencia de una visión global y de conjunto del fenómeno del turismo rural; por ello habría que aplaudir cualquier nueva tendencia orientada a establecer y fijar una planificación (15)

(14) Artículo 10.1.c) del Decreto 128/1996, de 28 de mayo.

(15) Sobre el contenido, función y naturaleza jurídica de los Planes de Ordenación Turística ver Joana María SOCÍAS CAMACHO, *Evolución de la legislación turística en las Islas Baleares*, trabajo publicado en esta REVISTA número 13 (diciembre 1998), página 215 y siguientes. En relación a la planificación integral de los aspectos sociales,

que permita materializar la vinculación de sus funciones demográficas y económicas, con la necesaria defensa del medio natural y la racional ordenación del territorio, sin olvidar la dimensión cultural (patrimonio arquitectónico, artesanía, folclore y tradiciones populares ...) (16).

La Comunidad Autónoma de Aragón ofrece ya dos modelos de planificación integral: los llamados parques culturales (Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de aplicación, entre otros, a los parques culturales de Albarracín, río Martín, río Vero, San Juan de la Peña y el Maestrazgo), y la ordenación integral del Somontano del Moncayo (Ley 1/1992, de 17 de febrero). Conforme a lo establecido en el artículo 2.1 de la Ley 12/1997, un parque cultural es un espacio singular de integración de diversos tipos de patrimonio, tanto material (mobiliario e inmobiliario) como inmaterial. Entre el patrimonio material se incluye el histórico-artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico, paleontológico, etnológico, museístico, paisajístico, geológico, industrial, agrícola y artesanal. Como patrimonio inmaterial se considera el lingüístico, el gastronómico, las tradiciones, fiestas y vestimentas, y la acción cultural autóctona o externa. Establece el artículo 2.3 de la Ley que en el parque cultural deben coordinarse las políticas territoriales con las sectoriales, especialmente las de patrimonio cultural y natural, fomento de la actividad económica, turismo rural, infraestructuras y equipamientos. El patrón al que debe ajustarse la gestión es el plan de parque, que priorizando la protección del patrimonio cultural, procura la coordinación de los instrumentos de planificación urbanística, ambiental, turística y territorial (artículo 11). Jurídicamente, lo relevante de ese instrumento es que los municipios y otras entidades locales, así como las restantes Administraciones Públicas y los particulares, están obligados a respetar las determinaciones del Plan y a aplicar las medidas propuestas en él (artículo 12). La gestión del parque se encomienda al Patronato, al Consejo Rector y a la Gerencia (artículo 17).

Esa misma línea general fue anticipada por la Ley 1/1992, de 17 de febrero, de medidas de ordenación integral del Somontano del

económicos y medioambientales del turismo ver, Amparo SANCHO (dir.), *Introducción al turismo*, Organización Mundial del Turismo, Madrid, 1998, página 248 y siguientes. Aunque centrado en el turismo residencial, también tiene interés el libro de Rosario NAVALÓN GARCÍA, *Planeamiento urbano y turismo residencial en los municipios litorales de Alicante*, Instituto de Cultura Juan Gil-Albert, Alicante, 1995.

(16) Ley 2/1994, de 24 de mayo (normas reguladoras de la artesanía en La Rioja).

Moncayo (17). Los objetivos de ese programa son: i) la defensa y protección del medio físico del Somontano del Moncayo, con especial atención al área de su parque natural; ii) recuperación de la vegetación autóctona; iii) la racional utilización del suelo; iv) la protección de la vivienda y de la arquitectura rural; v) el fomento de las actividades turísticas y recreativas; vi) la mejora de las comunicaciones intracomarcales y de accesibilidad viaria al parque natural de la Dehesa del Moncayo, con el máximo respeto a los espacios naturales protegidos; vii) la mejora del transporte público comarcal; viii) la mejora de los regadíos y de la gestión del agua; ix) la mejora de las infraestructuras y equipamientos colectivos (artículo 4 de la Ley 1/1992). Son instrumentos para la consecución de los objetivos citados: i) la aprobación de un plan de ordenación de los recursos naturales y las acciones de defensa del medio natural del Moncayo, contemplándose, entre otras, la ordenación del estacionamiento de vehículos, creando para ello las correspondientes zonas; ii) la elaboración de directrices para el planeamiento urbanístico y para el tratamiento arquitectónico de los núcleos urbanos del Moncayo y el apoyo a la gestión urbanística municipal; iii) la ejecución de un programa de rehabilitación de vivienda en los municipios del Somontano del Moncayo; iv) la ejecución de un programa de inversiones de promoción turística del Moncayo; v) la ejecución o impulso, en su caso, de la regulación de los recursos hidráulicos; vi) proyectos de abastecimientos de aguas, saneamientos y depuración de aguas residuales, electrificación rural, pavimentación, mejora de caminos rurales y dotación de equipamientos

(17) Tiene interés recordar aquí una parte del Preámbulo de la Ley 1/1992, de 17 de febrero, de medidas de ordenación integral del Somontano del Moncayo: «La pérdida continuada de población (61 por 100 desde 1950) y su elevada media de edad (la relación entre menores de 15 años y mayores de 65 es de 0,67 frente a 1,05 de Moncayo/Campo de Borja), el absoluto predominio de la población activa agraria (63 por 100 frente al 33 por 100 de su base de referencia), la dependencia casi total de las transferencias del exterior (63 por 100) y el bajo porcentaje de tierras cultivadas son algunos de los problemas específicos del Somontano del Moncayo».

Continúa el Preámbulo poniendo de manifiesto que «todo programa de desarrollo ha de hacerse compatible con el mantenimiento de la alta cualificación de los recursos naturales de la comarca, teniendo como principios básicos la ordenada utilización de los recursos naturales, el aprovechamiento sostenido de los mismos y la preservación de la diversidad genética y la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas y del paisaje».

Finalmente, el Preámbulo destaca que, «las características geomorfológicas del Somontano del Moncayo constituyen un marco adecuado para el desarrollo de actividades relacionadas con el turismo, el ocio, el descanso y la segunda residencia. Ahora bien, su desarrollo precisa de una mejora de la red de comunicaciones que corrija las diferencias que presentan los servicios de transporte público y los equipamientos colectivos. De esta forma, se elevará el nivel de vida de la población y se fomentará la implantación de actividades productivas, especialmente en el sector servicios».

colectivos (artículo 5 de la Ley 1/1992). La ejecución de esas medidas se encomienda al Consejo de Coordinación y al Gerente del programa de ordenación integral.

IV. ORDENACION DE LOS ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL

De forma uniforme, la reglamentación autonómica (18) de los alojamientos de turismo rural impone la previa obtención de una autorización administrativa de carácter turístico y la inscripción del titular del establecimiento en un Registro administrativo. La exigencia de autorización no se limita a la apertura del establecimiento, sino que también se extiende a las modificaciones sustanciales del mismo. El hecho de exigir la disponibilidad de hojas de reclamaciones no constituye singularidad alguna, toda vez que el ordenamiento jurídico del turismo da especial importancia a la protección de los consumidores y usuarios. Tampoco revela ninguna especialidad exigir la inscripción de los huéspedes en un libro-registro. En cambio, la reglamentación autonómica introduce otras singularidades que merecen ser destacadas.

En línea general de principio, lo más llamativo es la fuerte limitación de la libertad de empresa. La Constitución garantiza esa libertad en el marco de la economía de mercado (artículo 38), y establece en esa materia una reserva de Ley (artículo 53.1). En virtud de esa reserva, sólo el Legislador está capacitado para limitar la libertad de empresa; el Poder Ejecutivo o la Administración Pública no tienen esa misma capacidad originaria; sólo de forma derivada (que requiere la previa y suficiente habilitación expresa del Legislador), puede la Administración cercenar o condicionar aquella libertad de empresa.

(18) Decreto 62/1995, de 2 de junio (*Baleares*); Decreto 31/1997, de 23 de abril (*Cantabria*); Decreto 84/1995, de 11 de mayo (*Castilla y León*); Decreto 43/1994, de 16 de junio (*Castilla-La Mancha*); Decreto 132/1992, de 15 de diciembre (*Extremadura*); Decreto 128/1996, de 28 de mayo, parcialmente modificado por Decreto de 23 de septiembre de 1997 (*País Vasco*); Decreto 214/1995, de 27 de junio (*Cataluña*); Orden de 26 de febrero de 1992, Orden de 5 de mayo de 1993 y Orden de 2 de enero de 1995 (*Galicia*); Decreto 79/1992, de 10 de septiembre (*Murcia*); Decreto 253/1994, de 7 de diciembre (*Comunidad Valenciana*), parcialmente reformado por el Decreto 207/1999, de 9 de noviembre; Decreto 8/1995, de 2 de marzo (*La Rioja*); Decreto Foral 105/1993, de 22 de marzo, parcialmente modificado por Decreto Foral 53/1995, de 20 de febrero (*Navarra*); para el Principado de Asturias hay que estar a lo dispuesto en el Decreto 26/1991, de 20 de febrero (*Casas de Aldea*), y el Decreto 69/1994, de 1 de septiembre (*Casonas Asturianas*). *Andalucía* (Decreto 94/1995, de 4 de abril). *Aragón* (Decreto 69/1997, de 27 de mayo). *Extremadura* (Decreto 132/1992, de 15 de diciembre). *Canarias* (Decreto 18/1998, de 5 de marzo).

Ocurre con frecuencia en el sector turístico que, pese a no existir la debida habilitación del Legislador, la Administración dicta Reglamentos que limitan aquella libertad; no es el empresario quien decide libremente qué tipo de edificio le interesa o cuál es el número de habitaciones más rentable para el negocio; tampoco puede fijar el empresario la duración del contrato de alojamiento, o la cantidad de dinero que puede exigir al turista en concepto de anticipo por la reserva de una habitación; ni tan siquiera es absolutamente libre para optar por el turismo rural como actividad empresarial. No es en Leyes sino en Reglamentos autonómicos donde se fija el estatuto del empresario de turismo rural; lo mismo sucede con otras decisiones que son sustraídas a la libre iniciativa privada. En otro lugar al que ahora me remito, me he referido ya con detenimiento a la valoración de esa situación jurídica (19); baste ahora con reseñar algunos aspectos relevantes de la intervención administrativa en los alojamientos de turismo rural.

1. Clases de establecimientos

A) Aragón

La clasificación distingue las viviendas de turismo rural de alojamiento compartido (cuando el titular del establecimiento comparte el uso de su propia vivienda con una zona dedicada al hospedaje) y la que no es compartida (cuando el titular del establecimiento ofrece el uso y disfrute de una vivienda en condiciones de equipo, instalaciones y servicios que permitan su inmediata utilización). Estas últimas se subdividen en *casa de turismo rural* propiamente dicha (cuando se trata de un edificio independiente destinado al alojamiento, disponiendo de cocina, salón-comedor, 2 o más dormitorios y 1 o más baños), y *apartamento de turismo rural* (cuando se trata de un conjunto independiente de habitaciones que dispone como mínimo de cocina, un salón comedor, 2 o más dormitorios y 1 o más baños).

B) Baleares

Se diferencian cuatro clases de servicios en el medio rural: i) *hotel rural* (vivienda situada en suelo no urbanizable y construida antes del 1 de enero de 1940); ii) *agroturismo* (vivienda situada en suelo no urbanizable construida antes del 1 de enero de 1960, siempre que esté ubicada en una finca que sea una explotación agrícola, ganadera

(19) David BLANQUER, *Derecho del Turismo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999, página 279 y siguientes.

o forestal, cuyo mantenimiento requiera por lo menos media unidad de trabajo/hombre, y tal unidad equivale a 1920 horas de trabajo al año); iii) *turismo de interior* (viviendas construidas antes del 1 de enero de 1940 y situadas en los cascos antiguos de los núcleos urbanos que se hallen situados a una distancia mínima de 500 metros de la zona turística más próxima); d) otras ofertas complementarias (servicios turísticos de esparcimiento, entretenimiento o manutención).

C) Cantabria

Hasta 6 actividades distintas regula el Reglamento de alojamientos y actividades turísticas en el medio rural: i) *palacios y casonas cántabras* (alojamiento en construcciones incluidas en inventarios oficiales del patrimonio histórico o, en su defecto, con justificación documental y gráfica y dictamen del Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Regional de Cantabria); ii) *posadas de Cantabria* (alojamientos ubicados en inmuebles de tipología constructiva propia de las diferentes comarcas del medio rural); iii) *casas de labranza* (alojamientos situados en inmuebles que mantengan activas explotaciones agropecuarias); iv) *viviendas rurales* (alojamiento en inmuebles independientes que respondan a la tipología constructiva rural y se oferten al público en su totalidad o en la modalidad de apartamentos, con exclusión expresa de los pisos y viviendas ordinarias); v) *albergues turísticos* (alojamiento para grupos y/o clientes individuales, que disponen de habitaciones ordinarias y/o literas y ofrecen actividades complementarias de turismo activo); vi) *empresas de turismo activo* (las que ofertan al público actividades de turismo activo y aventura).

D) Cataluña

Según sus características, las residencias-casas de payés se ordenan en tres grupos: i) *masía* (edificación aislada anterior al año 1950 que se destina a la prestación de servicio de alojamiento, que está situada en el medio rural fuera del núcleo de población y respeta la tipología arquitectónica de la zona; además se requiere que el titular del establecimiento viva en el mismo y perciba parte de sus rentas de una actividad agraria, ganadera o forestal, y que el edificio se encuentre en el seno de una explotación agrícola, ganadera o forestal, y que esas actividades coexistan con la actividad turística); ii) *la casa de pueblo* (vivienda unifamiliar edificada antes del año 1950 y situada en núcleo de población de menos de 1.000 habitantes, cuyo titular viva en ella y perciba una parte de su renta de una actividad agraria, ganadera o forestal); iii) *alojamiento rural independiente* (alojamiento integrado en una edificación construida antes del año 1950 respetando

la tipología arquitectónica de la zona, situada en el medio rural en una localidad con una población inferior a 1.000 habitantes, con el requisito de que el titular viva en la misma comarca; se excluye expresamente el alojamiento en pisos o en edificios de varias plantas en régimen de propiedad horizontal).

E) Castilla-La Mancha

El abanico de posibilidades de turismo rural abarca las siguientes alternativas: i) *casas rurales de alojamiento compartido* (en las que el titular del establecimiento comparte el uso de su propia vivienda con una zona o anexo dedicado al hospedaje); ii) *las casas rurales de alquiler* (en las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad); iii) *las casas de labranza* (en las que su propietario, usufructuario o arrendatario legal regenta una explotación agrícola, ganadera o forestal y como actividad complementaria presta el servicio de habitación, con o sin servicio de comidas, mediante el pago de un precio).

F) Extremadura

Se distinguen dos tipos: hospederías y casas rurales. Las primeras son aquellos establecimientos que prestan los servicios propios de un hotel de tres estrellas (con la singularidad de que todas las dependencias abiertas al público tienen que estar climatizadas); en el supuesto de la casa rural se incluye la prestación de alojamiento con o sin manutención, ofrecido por los titulares, usufructuarios o arrendatarios autorizados, de casas ubicadas en el campo o en poblaciones menores de 10.000 habitantes de derecho, sin que por ello abandonen su actividad propia (salvo que se trate de jubilados o desempleados).

G) Galicia

Existe una amplia variedad de establecimientos de turismo rural: i) *pazos-hospedería* (casas grandes o residencias de reconocido valor arquitectónico, dotadas de dimensiones adecuadas, mobiliario y decoración de calidad, en los que el titular comparte el uso de la vivienda con una zona o anexo dedicado a huéspedes en régimen de explotación familiar); ii) *pazos-residencia* (igual que las anteriores pero con instalación de régimen extrahotelero o apartamentos); iii) *casas de aldea-hospedería* (son casas rústicas con características propias del campo gallego, situadas en núcleos rurales, en las que su titular comparte el uso de la vivienda con una zona o anexo dedicado a huéspedes en régimen de explotación familiar); iv) *casas de aldea-residen-*

cia (igual que las anteriores pero con alojamiento extrahotelero o apartamentos); v) *casas de labranza* (casas rústicas dotadas de una cierta entidad y prestancia, integradas en una explotación agrícola, ganadera o forestal, con habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes que participan de algún modo en las actividades agrarias).

H) Comunidad Valenciana

El turismo rural se clasifica en: i) *alojamiento en casas rurales* compartido con los propietarios o usuarios y con otros clientes, o no compartido; ii) *la acampada en finca particular* con vivienda habitada; iii) el alojamiento compartido con otros clientes en *albergue o instalación de uso colectivo*, cuya estancia será como máximo de 15 días.

I) País Vasco

Cinco son las modalidades de turismo rural reguladas en el País Vasco: i) *agroturismo* (el servicio de alojamiento se presta en un establecimiento integrado en explotaciones agrarias que respondan a la arquitectura tradicional de montaña y ubicadas en el medio rural); ii) *hotel rural* (establecimiento hotelero situado en el medio rural, en edificio o construcción que responda a la arquitectura tradicional, típica de la comarca o zona); iii) *casa rural* (presta servicios de alojamiento en un edificio propio del medio rural en la modalidad de apartamento turístico, vivienda turística vacacional, alojamiento en habitación de casa particular o rural); iv) *camping rural* (tiendas, albergues móviles, caravanas u otros elementos similares transportables instalados en los anexos de un caserío integrado en una explotación agrícola habitada regularmente); v) *apartamento rural* (apartamento turístico situado en el medio rural, en edificios o construcciones que respondan a la arquitectura tradicional típica de la comarca o zona).

2. Ubicación

¿Cuántos granos de arena hacen falta para formar un montón?; ¿cuántos pelos deben faltarle a una persona para que le llamemos calvo?; ¿qué población debe tener una localidad para merecer la denominación de ciudad en lugar de pueblo? Uno de los rasgos característicos de los establecimientos de turismo rural es su ubicación en pequeñas localidades situadas en el medio rural. En *La Rioja* la localidad no debe tener una población superior a 1.500 habitantes de derecho; los establecimientos de turismo rural de *Castilla-La Mancha* deben estar situados en poblaciones menores de 10.000 habitantes (o

en los casos en que sea superior, que estén ubicados fuera del casco de la población); en *Castilla y León*, las casas rurales y posadas deben estar situadas en localidades de menos de 3.000 habitantes, o en municipios de hasta 20.000 habitantes si están ubicadas en suelo no urbanizable; las casas de pueblo y los alojamientos rurales independientes de *Cataluña* deben emplazarse en localidades con una población inferior a 1.000 habitantes; añade la regulación catalana que se puede denegar la solicitud de autorización de apertura y funcionamiento como residencia-casa de payés a aquellos establecimientos que, a pesar de estar ubicados en el medio rural y cumplir con los requisitos técnicos previstos, no se correspondan con las exigencias de tranquilidad e integración en el paisaje que deben reunir estos establecimientos, ya sea por determinadas características propias de la edificación o del entorno inmediato.

En el caso de *Aragón*, tienen que estar situadas en un núcleo urbano de menos de 1.000 habitantes, o en los casos en que ésta sea superior, la vivienda de turismo rural debe estar claramente fuera del casco urbano. Sin perjuicio de ello, es posible autorizar nuevas viviendas en núcleos de población superior, si las circunstancias de falta de alojamiento o inadecuación a la demanda turística lo aconsejan. A ello se añade en *Aragón* que, en aquellos supuestos en que el núcleo urbano cuente con suficiente oferta turística, se puede excluir la autorización de nuevas viviendas de turismo rural. Las casas rurales de *Navarra* deben ubicarse en núcleos de población de menos de 1.500 habitantes (o en los casos en que ésta sea superior, que estén situadas fuera del casco de la población). En la *Región de Murcia* se exige que estén ubicadas fuera del litoral y de los cascos urbanos de los municipios costeros, entendiéndose por litoral al espacio de 5 kilómetros tierra adentro, medido desde el límite externo de la zona de dominio marítimo-terrestre.

En *Extremadura*, las casas rurales deben estar ubicadas en el campo o en poblaciones menores de 10.000 habitantes de derecho; en cambio, las hospederías extremeñas pueden situarse en el campo o en poblaciones que no rebasen, preferentemente, los 15.000 habitantes de derecho. No merecen la calificación de establecimientos de turismo rural de la *Comunidad Valenciana* aquellos situados en un término municipal limítrofe con el mar, o los que se encuentren incluidos o vinculados a un área metropolitana, así como los ubicados en municipios con un modelo de ocupación y uso del territorio que no responda al modelo rural tradicional. Los establecimientos de turismo rural de *Canarias* deben estar preferentemente localizados en suelo rústico, o excepcionalmente en cascos urbanos de valor histórico-artístico, delimitados en los respectivos planes de ordenación o por la normativa

sectorial, siempre que se hallen enclavados en un entorno rural y no estén integrados en suelo declarado de uso turístico.

3. Mantenimiento de la actividad agrícola

Es frecuente exigir que siga desarrollándose y esté en activo la explotación agrícola, ganadera o forestal (en especial cuando la actividad de alojamiento se califica como agroturismo; así sucede en las Islas Baleares y en las Casas de Labranza de la Comunidad Autónoma de Cantabria). En Cataluña, los titulares de las masías y de los alojamientos rurales independientes en edificaciones aisladas en el seno de una explotación agrícola, ganadera o forestal, deben facilitar la posibilidad de visitar la explotación. Quien gestiona y dirige una casa rural extremeña no puede abandonar su actividad agrícola, ganadera o forestal (salvo que se trate de jubilados o desempleados, dice el artículo 4.1 del Reglamento).

4. Conservación del patrimonio arquitectónico

Como ya he anticipado, uno de los objetivos que persigue el turismo rural es la conservación del patrimonio arquitectónico. Algunas Comunidades Autónomas reservan calificaciones especiales a los establecimientos cuyo edificio tiene una cierta antigüedad; en Cataluña las masías, casas de pueblo y alojamientos rurales deben situarse en edificaciones anteriores al año 1950; esa misma antigüedad es la exigida en Canarias, donde se establece expresamente que la rehabilitación debe tener por objeto la conservación del patrimonio edificado, a través de la realización de obras de acondicionamiento para la mejora de la habitabilidad, ornato y seguridad estructural; en todo caso deben mantenerse las condiciones originales en todo lo que afecta a fachadas, configuración, estructura básica inicial y demás elementos significativos que caractericen su arquitectura, incluidos los materiales originarios; en Canarias se admiten eventuales operaciones puntuales de refuerzo y sustitución de elementos estructurales, así como derribos parciales y otras actuaciones encaminadas a la recuperación del edificio o conjunto, pero en ningún caso la reconstrucción integral de parte significativa del mismo. Por ello, se excluyen del turismo rural los edificios canarios en los que se hubiera realizado obra nueva que supere el 25% de la superficie ya construida; también aquellos cuyo entorno haya sido desvirtuado por la realización de edificaciones adyacentes u obras que no respondan a la arquitectura tradicional canaria.

En las Islas Baleares, los Hoteles Rurales tienen que ocupar una vivienda construida con anterioridad al 1 de enero de 1940 (enclava-

da en una finca que tenga una superficie mínima de 50.000 metros cuadrados), y los establecimientos de agroturismo anteriores al 1 de enero de 1960 (en una superficie mínima de 25.000 metros cuadrados). En Galicia, los pazos y las casas de aldea deben tener una antigüedad mínima de 50 años; debe preservarse el genuino carácter de época y estilo en las obras de rehabilitación de estos inmuebles, tanto en su arquitectura exterior como en la interior, elementos decorativos y mobiliario; en los pazos y casas de aldea gallegos no se pueden realizar obras que alteren su original tipología arquitectónica. En Navarra las construcciones deben ser anteriores al año 1920. Las casas rurales de Extremadura deben estar construidas antes del año 1992, y responder a la arquitectura tradicional, con características tipológicas acordes a las de la zona geográfica donde se hallen, y se excluye expresamente el alojamiento en pisos (considerando como tales las viviendas independientes en un edificio de varias plantas, que no estén ubicadas en una casa tradicional). Las casas rurales de La Rioja deben tener una antigüedad mínima de 25 años (pero excepcionalmente, se puede considerar casa rural a aquella que sin cumplir ese requisito reúna las características arquitectónicas de la zona).

Más elástica es la normativa de la Comunidad Valenciana, donde sólo se exige que el edificio no tenga más de 3 alturas (incluida la planta baja), salvo que se trate de un único alojamiento que por las características propias de su ubicación disponga de una o dos plantas más, y que no se encuentre situado en el borde de carreteras nacionales o autonómicas de primer rango, ni a distancia inferior a 1 kilómetro respecto de vertederos u otros factores de contaminación ambiental. La regulación de Castilla-La Mancha se limita a establecer que la edificación tenga unas características arquitectónicas acordes con la zona geográfica donde se halle localizada. En la Región de Murcia tan sólo se dispone que la edificación no sea de carácter convencional al uso de otros establecimientos de alojamiento hotelero o extra-hotelero, admitiéndose construcciones como las residencias de campo, molinos, almazaras, viviendas en huertos o torres. Las casas de aldea del Principado de Asturias deben tener características propias de la arquitectura tradicional asturiana, y en todo caso deben armonizar con el entorno natural en el que se localizan.

5. Número máximo y mínimo de habitaciones

Allí donde existe libertad de empresa lo normal es que sean la iniciativa privada y el mercado los que fijen el tamaño de cada negocio o establecimiento. Pero en el caso del turismo rural la situación es distinta. Es habitual fijar el número máximo y mínimo de habita-

ciones; en *Castilla-La Mancha*, las casas rurales deben tener un máximo de 6 habitaciones y un mínimo de 2 (además de las ocupadas por el núcleo familiar del titular, en su caso); 10 plazas es el máximo de las casas rurales de *Castilla y León*; en las *Islas Baleares*, los Hoteles Rurales tienen una capacidad alojativa máxima de 50 plazas en un máximo de 25 habitaciones todo ello en una parcela de una extensión mínima de 50.000 metros cuadrados (12 habitaciones y 24 plazas en el caso de instalaciones baleares de agroturismo); las viviendas de turismo rural de *Aragón* deben tener un mínimo de 2 habitaciones dobles y un máximo de 6, y no pueden superar las 12 plazas; en *Cantabria*, las Posadas deben tener un mínimo de 3 habitaciones y un máximo de 15; en *Galicia* el número máximo de habitaciones es de 10; en la *Comunidad Valenciana* el número máximo de plazas es de 12 (incluidas las camas supletorias); en *La Rioja* el mínimo es de 2 habitaciones dobles y el máximo de 6. Las casas rurales de *Extremadura* deben ofrecer un máximo de 6 habitaciones dobles dedicadas al alojamiento de huéspedes, además de las ocupadas por el núcleo familiar (en su caso).

En la *Región de Murcia*, los alojamientos turísticos especiales en zonas de interior pueden tener una capacidad máxima de 6 clientes en los núcleos urbanos y de 12 en el medio rural. La capacidad de alojamiento se fija en el *País Vasco* en función de las distintas modalidades de turismo rural: agroturismo (mínimo de 4 plazas y máximo de 12, sin computar las camas supletorias); hotel rural (máximo de 40 plazas); casa rural (entre 10 y 18 plazas según las circunstancias especificadas en el Reglamento); camping rural (20 clientes y un máximo de 5 tiendas o caravanas); apartamento rural (máximo de 24 plazas). Las masías y casas de pueblo de *Cataluña* deben ofrecer una capacidad mínima de 3 habitaciones y 5 plazas, y la máxima es de 15 plazas (distribuidas en habitaciones de 1, 2, 3 o 4 plazas). Las casas rurales de *Navarra* deben disponer de un número máximo de 12 plazas fijas y 2 supletorias. En las casas rurales en régimen de utilización conjunta de *Canarias*, el número máximo de habitaciones es de 8 (con independencia de que sean individuales o dobles), y el número máximo de plazas es de 15. También en *Canarias*, en el caso de conjuntos de inmuebles aislados que conformen una unidad dentro de la misma finca registral, se permitirá un máximo de 6 viviendas de uso exclusivo, que deberán conformar una misma unidad de explotación teniendo como máximo cada una de ellas un número no superior a 2 habitaciones dobles y/o individuales, con una capacidad máxima de 6 plazas; 20 es el máximo de habitaciones de los hoteles rurales en *Canarias*.

6. Requisitos que debe cumplir el titular del establecimiento

1.— Como ya he anticipado, para ejercer su actividad el titular del establecimiento precisa una previa autorización y la inscripción en el correspondiente Registro administrativo. Pero no termina ahí el estatuto del empresario de turismo rural; las Comunidades Autónomas han dispuesto un variado abanico de requisitos. *Navarra* es la única Comunidad Autónoma que sistemáticamente impone la obligatoria celebración de un contrato de seguro. El titular del establecimiento debe suscribir una póliza de responsabilidad civil que cubra los daños y lesiones que sufran los clientes, por hechos o actos jurídicos que puedan ser imputables al establecimiento o personas dependientes del mismo, excluida la fuerza mayor. El importe mínimo del seguro debe ascender a 10 millones de pesetas, admitiéndose las franquicias que no excedan de 10.000 pesetas. En *Castilla y León* rige esa misma exigencia pero únicamente para los Centros de Turismo Rural y las casas rurales que ofrezcan actividades turísticas complementarias (en el primer caso con una cobertura mínima de 25 millones de pesetas por siniestro y en el segundo de 10 millones). Esto último también rige en el *País Vasco*, donde la celebración de la póliza de seguro sólo se exige a los establecimientos de agroturismo y camping rural (la cuantía mínima es de 10 millones), lo que implica la exclusión de esa misma obligación para los hoteles y las casas rurales.

2.— No es insólito que se exija que el titular del establecimiento esté empadronado en la localidad y se prohíba la titularidad de varios establecimientos en la misma población. En *Castilla y León*, sólo pueden ser titulares de casas rurales de alquiler los residentes de hecho en el municipio donde éstas se ubiquen, o en el medio rural próximo, siempre que ostenten dicha condición con una antigüedad mínima de 6 meses. En *Cataluña* se exige una certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento correspondiente, de la que resulte que el interesado en abrir una masía o una casa de pueblo está empadronado como residente con una antigüedad mínima de 3 años en el municipio y dirección donde pretende ejercer la actividad turística (si se trata de alojamiento rural independiente debe acreditarse la residencia en la misma comarca con una antigüedad mínima de 3 años); además en *Cataluña* no se puede autorizar más de una masía o casa de pueblo por unidad familiar. En *Navarra*, pueden ejercer la actividad los residentes de hecho en el municipio donde se ubique la casa rural, siempre que ostenten dicha condición con una antigüedad mínima de 6 meses (en el caso de las casas rurales de alquiler basta con la residencia de hecho en un municipio de la comarca donde radique el establecimiento).

La Comunidad Autónoma de Aragón establece que sólo pueden ejercer la actividad de hospedaje las personas físicas que residan de hecho y de derecho en el municipio, siempre que ostente dicha condición con una antigüedad mínima de 6 meses. El titular de una casa rural de Extremadura debe residir, con carácter fijo, en la casa objeto de la autorización turística, o bien en otra dentro del mismo municipio, o en alguno de los limítrofes. En las Islas Baleares, el titular de un establecimiento de turismo interior no puede explotar conjuntamente más de 3 edificaciones en cada núcleo urbano (y en ningún caso podrán ser colindantes). En la Comunidad Valenciana, es necesario ser propietario o usuario habitual del inmueble (en este caso de conformidad con el propietario), hasta fecha reciente el titular del establecimiento debía 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; cada titular de casas rurales valencianas no puede tener en explotación más de dos edificaciones además de la propia residencia, y la explotación debe realizarse de forma directa, individualizada y personal por el propietario o explotador.

La regulación del País Vasco dispone que para ser titular de un establecimiento de agroturismo es necesario ser agricultor, condición que debe mantenerse de forma permanente e indefinida para que la actividad pueda ser calificada como agroturística; a ello se añade que la finca debe estar inscrita en el Registro de explotaciones del Territorio Histórico. En La Rioja basta con acreditar que el titular del establecimiento de turismo rural está empadronado y reside en el municipio donde éste radica.

Teniendo en cuenta la función demográfica del turismo rural (evitar la despoblación del campo), es lógico y natural disponer esas exigencias y limitaciones. Ello no obstante, esas condiciones suscitan un problema jurídico. En términos generales, la reglamentación autonómica que se acaba de describir abre una duda acerca del estatuto mercantil de quien de forma habitual y profesionalizada se dedica a la prestación de servicios de turismo rural. De los requisitos relativos a la residencia y al empadronamiento, se infiere que únicamente las personas físicas que los cumplan pueden ser titulares de un establecimiento; es decir, únicamente se contempla al empresario individual; ello implica excluir al empresario societario (sociedades civiles, sociedades mercantiles como las anónimas o las limitadas). De hecho, la reglamentación catalana se refiere únicamente a las personas físicas

(con implícita exclusión de las jurídicas) (20). A esa misma conclusión se llega tras la lectura de la regulación de Aragón (21), Extremadura (22), Castilla-La Mancha (23) y de Navarra (24). En cambio, en Canarias se admite que la titularidad del establecimiento corresponda tanto a una persona física como jurídica (25); lo mismo sucede en Galicia (26). En la Comunidad Valenciana ocurría lo mismo hasta hace poco tiempo. A este respecto, el Decreto 207/1999, de 9 de noviembre, expresa lo siguiente en su preámbulo:

«Mediante el Decreto 253/1994, de 7 de diciembre (...) se reguló el alojamiento turístico rural (...) que (...) impide su ejercicio a las personas jurídicas en general y a las físicas no residentes o vinculadas al municipio en cuestión (...). En los años transcurridos desde la publicación del decreto, la creciente demanda por una sociedad urbana de turismo 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 a que se ha hecho referencia, surgiendo iniciativas empresariales de explotación de alojamiento rural que unas veces se pretenden por personas jurídicas y otras superan la vecindad local o vinculación laboral local del explotador».

Pese a que la regulación del estatuto del empresario es una competencia reservada a la legislación estatal (artículo 149.1.6 de la Constitución), simples Reglamentos dictados por Comunidades Autónomas excluyen a las empresas societarias y limitan el turismo rural a los empresarios individuales. No es una Ley estatal la que establece quién o quiénes pueden asumir la iniciativa empresarial en turismo rural. Es decir, las Comunidades Autónomas invaden competencias que la Constitución atribuye al Estado, y de esa ingerencia deriva una desigualdad territorial. Más adelante, al examinar el contrato de hos-

(20) Artículo 6 del Decreto 214/1995, de 27 de junio.

(21) Decreto 69/1997, de 27 de mayo.

(22) El artículo 23 del Decreto 132/1992, de 15 de diciembre, exige la presentación de una copia del DNI (del que sólo son titulares las personas físicas). También se refiere a la situación laboral del solicitante de la autorización administrativa de carácter turístico.

(23) Artículos 1.2.c) y 14 del Decreto 43/1994, de 16 de junio.

(24) Artículo 4 del Decreto Foral 105/1993, de 22 de marzo. Ver también artículo 23 del Reglamento, en la redacción dada por el Decreto Foral 53/1995, de 20 de febrero.

(25) Ver el artículo 10.2.a) del Decreto 18/1998, de 5 de marzo.

(26) Artículo 12.1.a) de la Orden de 26 de febrero de 1992.

pedaje volveré sobre esta cuestión; por el momento baste con lo ya avanzado.

3.—El período de apertura al público del establecimiento rural tampoco es libremente decidido por el empresario. El titular de la casa rural extremeña debe ofertar sus servicios como mínimo durante 6 meses al año, de los cuales son obligatorios abril, mayo, junio, septiembre y octubre. En *Castilla-La Mancha*, el titular debe mantener abierto el establecimiento un mínimo de 8 meses al año, siendo obligatorios abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre. Quien regente una casa de aldea en el *Principado de Asturias* debe ofrecer obligatoriamente el servicio de alojamiento los meses de julio, agosto y septiembre, y debe comunicar a la Comunidad Autónoma los períodos de inactividad del servicio, considerándose continuado durante todo el año en caso de que esa comunicación no se produzca. Además, en la primera quincena del mes de enero debe remitir a la Comunidad Autónoma, un parte anual en el que quede reflejado el índice de ocupación de la vivienda durante el período de prestación del servicio del año inmediatamente anterior. En *Galicia*, los establecimientos de turismo rural deben permanecer abiertos y en funcionamiento al menos durante 6 meses al año, incluyéndose en todo caso julio, agosto y septiembre. Quien tiene la titularidad de una casa rural en *Castilla y León* debe mantener abierto al público el establecimiento durante un mínimo de 8 meses al año, siendo obligatorios julio, agosto y septiembre. La Comunidad de *Aragón* exige que el establecimiento esté abierto al público como mínimo 4 meses al año.

4.—Existen atractivas ayudas públicas para fomentar la puesta en marcha de estos establecimientos, pero la percepción de subvenciones está anudada al cumplimiento de ciertas obligaciones encaminadas a garantizar la estabilidad en el tiempo de la oferta de turismo rural. En *Cantabria*, quienes perciban ayudas están obligados a dedicarlas a la actividad de alojamiento rural durante un período mínimo de 10 años y un número de meses anual no inferior a 6, incluyendo la temporada estival. En *Extremadura*, además de mantener abierta la instalación durante un mínimo de 5 años, los titulares de casas rurales que hayan recibido subvenciones están obligados a instalar y mantener con la participación de todos, una Central de Información y Reservas (es libre la contratación directa de las prestaciones, pero una vez incorporado a dicha Central, está obligado a poner en conocimiento de la misma la realización de toda contratación directa, de forma que la Central tenga noticia de las habitaciones ocupadas y del número de clientes alojados).

7. Estándar mínimo de calidad del servicio y de la instalación

A) Introducción

Para obtener de la Comunidad Autónoma la preceptiva autorización turística, las instalaciones del establecimiento debe reunir ciertos requisitos. La regulación autonómica sobre los estándares mínimos de calidad de los establecimientos de alojamiento rural, revela la inexistencia de unos criterios uniformes que garanticen al cliente que el producto ofrecido tiene unos rasgos homogéneos. El abanico oscila desde la ausencia de toda especificación a este respecto (*Castilla y León*), a la somera fijación de unos pocos requisitos (*Galicia* o *Región de Murcia*), hasta llegar a unas regulaciones detalladas y pormenorizadas (*Extremadura*, *La Rioja*, *Castilla-La Mancha*, *Cataluña*, *País Vasco*). Alguna Comunidad Autónoma hace una remisión normativa, de forma que los estándares mínimos de calidad son los establecidos con carácter general para cualquier establecimiento de alojamiento con independencia de su carácter rural. Otras se limitan a establecer algunos requisitos para los establecimientos de turismo rural, pero sin aclarar si en lo demás es de aplicación la regulación general. Singular es el caso de *Canarias*, cuyo Reglamento excluye de forma expresa la aplicación de los requisitos exigidos con carácter general para cualquier establecimiento de alojamiento, pero incluye un Anexo que de forma exhaustiva fija y establece las instalaciones y servicios mínimos de los alojamientos de turismo rural.

Sólo dos Comunidades Autónomas (*Canarias* y *Aragón*) han establecido una clasificación de los establecimientos de turismo rural. Las casas rurales se clasifican en *Canarias* en una única categoría, pero hay dos para los hoteles rurales, que se identifican con una o dos palmeras. A ello se añade que, con independencia de la categoría del inmueble, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma puede otorgar la distinción de «alojamiento rural excelente» a aquellas casas u hoteles rurales que posean especiales características arquitectónicas y de calidad en sus instalaciones y servicios. La Comunidad de *Aragón* clasifica las viviendas de turismo rural en dos categorías (básica y superior).

En ocasiones la Comunidad Autónoma crea una imagen de marca para facilitar la promoción de este producto turístico (el signo distintivo «Casonas Asturianas» es la marca de garantía, propiedad del Principado de Asturias, otorgada a aquellos establecimientos de alojamiento turístico que, radicados en el Principado, reúnen los requisitos arquitectónicos, de ubicación y de servicios determinados reglamentariamente; para usar esa marca es preciso contar con previa autorización administrativa).

La valoración de conjunto de la regulación autonómica no es uniforme, ya que si bien es cierto que existe una generalizada orientación a avanzar hacia una más detallada fijación de los estándares mínimos de calidad, lo cierto es que el transcurso del tiempo no siempre produce como efecto una progresiva mejora de las condiciones de prestación del servicio; así sucede, por ejemplo, en Navarra, donde las habitaciones pueden ser cada vez menores, 12 metros cuadrados para las dobles y 9 para las individuales en los Reglamentos de los años 1991 y 1993, pero 10 metros para las dobles y 7 en las individuales conforme al Reglamento del año 1995.

A lo anterior cabe añadir una circunstancia a la que ya me he referido; el acento se pone exclusivamente en la calidad de la instalación; o lo que es lo mismo, se orilla y margina la calidad del servicio. La reglamentación autonómica prescinde de exigir un mínimo de cualificación profesional a quienes dirigen y gestionan los establecimientos de turismo rural.

B) Extremadura

Las hospederías extremeñas deben satisfacer los requisitos exigidos a un hotel de tres estrellas (además de ofrecer climatizadas todas las dependencias abiertas al uso público); ello no obstante, dadas las características arquitectónicas exigidas, la Consejería de Industria y Turismo puede dispensar algunos de aquellos requisitos, con el fin de respetar al máximo la composición y distribución originaria de la construcción. Las casas rurales extremeñas deben disponer, como mínimo, de agua potable, electricidad, recogida de basura, teléfono (dispensable en circunstancias muy excepcionales), botiquín de primeros auxilios, extintor, salón-comedor debidamente equipado y con el mobiliario en buen estado de uso y conservación; las habitaciones deben tener una superficie mínima de 10 metros cuadrados para habitaciones dobles y de 6 metros para las individuales; además las habitaciones deben disponer de ventilación directa con el exterior por medio de ventanas practicables, y deben contar con un mínimo de mobiliario (camas, mesita de noche, silla, armario con perchas adecuadas y punto de luz con interruptor al menos al lado de la cama); en cuanto a los servicios higiénicos y sanitarios, las casas rurales extremeñas deben tener para los huéspedes, como mínimo por cada 6 plazas de alojamiento o fracción, un cuarto de baño equipado con lavabo, media bañera e inodoro, dotados con agua caliente y fría; en todo caso debe disponer, al lado del lavabo o en lugar adecuado, de una toma de corriente para su utilización por los huéspedes.

C) Castilla-La Mancha

Mayor es la superficie mínima de las habitaciones en Castilla-La Mancha, ya que deben tener un mínimo de 12 metros cuadrados para las dobles y 6 metros para las individuales; todas deben tener ventilación directa al exterior por medio de ventanas practicables y con un mobiliario mínimo que constará de camas, mesita de noche, silla, armario con perchas adecuadas y en número suficiente, y un punto de luz con interruptor al lado de la cama; además de ello deben contar con agua potable corriente, electricidad, calefacción (en las habitaciones y en la parte de la casa destinada a baño, comedor y salón para uso de los huéspedes), botiquín de primeros auxilios, extintor, teléfono (salvo posibilidad de dispensa en circunstancias muy excepcionales o de manifiesta imposibilidad de proceder a la instalación); las casas rurales de alquiler en todo caso, y las de alojamiento compartido y las casas de labranza que oferten servicios de comidas, o el derecho a uso de cocina, contarán con una cocina equipada al menos con los siguientes elementos: i) cocina eléctrica o de butano con varios fuegos y horno; ii) frigorífico; iii) lavadora; iv) vajilla, cubertería, cristalería y utensilios de cocina y limpieza suficientes, según la capacidad del alojamiento.

D) Murcia y Galicia

Contrasta con las anteriores regulaciones la dispuesta en la Región de Murcia, donde sólo se exigen los siguientes mínimos: suministro eléctrico, cuarto de baño completo con agua corriente fría y caliente; todas las habitaciones deben disponer de ventilación directa al exterior, y de mobiliario y ajuar necesario para la correcta atención al usuario. También es somera la regulación gallega: todas las habitaciones deben tener ventilación directa al exterior; en los pazos cada habitación dispondrá de cuarto de baño completo con agua caliente y fría; el resto de los establecimientos de turismo rural gallego deben contar, como mínimo con un cuarto de baño completo con agua caliente y fría por cada 2 habitaciones en las casas de aldea y cada 3 en las de labranza; todos los establecimientos deben disponer de calefacción y teléfono (esto último salvo los pazos y casas de aldea en régimen de residencia).

E) La Rioja

En La Rioja se han establecido unas exigencias más detalladas respecto a los estándares mínimos de calidad de los establecimientos de turismo rural. Así por ejemplo, las dimensiones mínimas no se re-

fieren exclusivamente a las habitaciones sino también a otras dependencias (15 metros cuadrados el salón, 10 metros la habitación doble, 7 la sencilla, la altura mínima de las habitaciones debe ser 2,5 metros); en todas las habitaciones debe haber cama (de 1,35 por 1,85 si es doble o de 0,90 por 1,85 si es individual), una o dos mesillas de noche, un sillón, butaca o silla, un armario con bandejas o estantes y perchas en número suficiente, una o dos alfombras, una lámpara y apliques de cabecera, un juego de toallas para cada cliente. En cuanto a las instalaciones sanitarias, debe haber un cuarto de baño por cada 6 plazas de alojamiento, y además un baño en cada una de las plantas donde se hallen las habitaciones de los huéspedes; deben estar equipados con ducha, lavabo e inodoro, punto de luz y espejo encima del lavabo, soporte para objetos de tocador, toma de corriente, cortina o mampara de ducha, alfombra de baño. Dispondrá de calefacción en todas las dependencias de uso de los clientes, que deberá funcionar siempre que la temperatura ambiente lo requiera, manteniendo una temperatura entre 20 y 22 grados.

F) País Vasco

También en el País Vasco se regulan de forma pormenorizada los mínimos que deben cumplir los establecimientos de agroturismo. Las habitaciones dobles deben disponer de una superficie de 12 metros cuadrados y las individuales de 7 (siempre que el baño o aseo no esté incorporado a las mismas). La altura mínima de las habitaciones debe ser de 2,5 metros, y en las abuardilladas esa altura debe abarcar al menos el 60% de la superficie). Deben tener ventilación directa al exterior por medio de uno o más huecos cuya suma de superficie mínima no sea inferior a 1,20 metros cuadrados (excluyendo el marco) y al 8% de la superficie en planta de la habitación. El establecimiento debe estar equipado con un baño completo por cada 4 clientes, y para uso exclusivo de éstos, provisto de lavabo, evacuatorio, bañera y bidé, ha de estar situado en la misma planta y en la proximidad de las habitaciones, salvo que el baño esté incorporado en la habitación, en cuyo caso se entenderá que es de uso exclusivo de los alojados en ella. En el caso de estar incorporado en la habitación, el baño completo podrá ser sustituido por un aseo provisto de lavabo, evacuatorio y plato de ducha o bañera pequeña. La superficie mínima es de 4 metros cuadrados para baños situados fuera de las habitaciones y de 3 metros para los incorporados. Las camas deben estar dotadas de somier, colchón (y su protección), almohadas, sábanas y un mínimo de 2 mantas. Además de todo lo anterior, el establecimiento debe tener electricidad, agua corriente potable (caliente y fría durante las 24 horas del día), calefacción (en habitaciones, baños, sala de es-

tar y comedor), teléfono, salón comedor adecuado a la capacidad máxima del establecimiento con un mínimo de 1 metro cuadrado de superficie por plaza; los pasillos y escaleras habrán de tener una anchura mínima de 1 metro; deben contar con un extintor por planta instalado en lugar visible de uso común, junto con un dispositivo de luces de emergencia, botiquín de primeros auxilios. Se exige también que el acceso para los vehículos esté pavimentado. Sin perjuicio de todo lo anterior, teniendo en cuenta las condiciones arquitectónicas y las características especiales del establecimiento y la conveniencia de adaptarlo a las funciones propiamente hoteleras, la Comunidad Autónoma puede conceder las dispensas que razonadamente se soliciten en relación con las instalaciones y equipamientos, sin perjuicio de la normativa sanitaria, medio ambiental, de seguridad industrial, de aislamiento acústico interior y exterior, y de protección contra incendios.

G) Cataluña

Las masías y casas de pueblo catalanas deben tener agua potable corriente, electricidad, calefacción suficiente en todas las habitaciones y estancias comunes, mobiliario suficiente y en buen estado de conservación que respete la tipología de la zona, teléfono, comedor con capacidad máxima coincidente con el número de plazas autorizado y sala de estar para uso exclusivo de los huéspedes. Las habitaciones dispondrán de ventilación suficiente, y una superficie mínima de 6 metros cuadrados (individual), 10 metros (doble), 12 (triple) o 16 (cuádruple); la anchura mínima de las camas individuales es de 80 centímetros y la de las dobles de 1,35 metros. La altura mínima de la superficie transitable de las estancias es de 2,25 metros (salvo cuando las características de interés histórico o arquitectónico lo justifiquen). El servicio sanitario o higiénico tendrá una superficie útil mínima de 2,50 metros cuadrados y estará compuesto por una taza de water para cada 5 plazas o fracción, un lavabo y ducha o bañera para cada 5 plazas o fracción, enchufe al lado de cada lavabo, suelos totalmente embaldosados, así como las paredes hasta una altura mínima de 1,80 metros, o bien revestidos de materiales que garanticen su impermeabilidad.

H) Principado de Asturias

Las casas de aldea del Principado de Asturias debe tener dormitorios independientes y exteriores, con una superficie mínima de 10 metros cuadrados para las dobles y de 6 para las individuales; la anchura mínima de las camas es de 1,35 para las dobles y 0,80 para las individuales; además las habitaciones deben tener un armario con per-

chas, una silla por ocupante, una mesita y un punto de luz con interruptor al lado de la cama, contraventanas, persianas o cortinas en las ventanas que permitan la oscuridad de la sala. El cuarto de baño tiene que ser completo y debe haber uno por cada 5 clientes. El salón, o como mínimo salón-comedor, estará habilitado para su utilización por los huéspedes y tendrá una superficie mínima de 1 metro cuadrado por persona. Todas las estancias de la edificación, así como las zonas comunes estarán debida y suficientemente iluminadas; el mobiliario estará siempre en armonía con la decoración de la vivienda, prevaleciendo tanto en su estilo como en sus materiales lo típico de la zona.

I) Navarra

Las casas rurales de Navarra deben tener agua potable corriente, electricidad, calefacción (en las habitaciones y en la parte de la casa destinada a baño, comedor, salón para uso de huéspedes), un extintor por planta ubicado en zona visible y de fácil acceso en el área de uso común, teléfono, salón-comedor (dotado con mesa de comedor y número de asientos adecuado a la capacidad máxima del establecimiento debidamente equipado y con el mobiliario en buen estado de uso y conservación). Las habitaciones dobles deben tener una superficie mínima de 10 metros cuadrados (7 metros para las individuales); dispondrán de una superficie mínima de iluminación exterior superior al 8% de la superficie útil en planta de la habitación, debiendo existir un hueco practicable para ventilación directa al exterior de una superficie mínima superior a un tercio de la exigida para iluminación; el mobiliario mínimo de las habitaciones debe incluir camas, mesita de noche, silla, armario y un punto de luz con interruptor al lado de la cama; está prohibida la utilización de literas, y las camas supletorias pueden instalarse siempre y cuando la superficie de la habitación exceda por cada cama supletoria en un 25% de la superficie mínima exigida (el máximo es de 2 camas supletorias); el cuarto de baño debe estar equipado, como mínimo, con inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera, con agua caliente y fría, espejo para el aseo personal encima del lavabo, y toma de corriente al lado del mismo, o en su caso, en un lugar adecuado para su utilización por los huéspedes; en las casas rurales de alojamiento compartido, existirá un mínimo de un cuarto de baño cuando la capacidad del establecimiento sea igual o inferior a 6 plazas, y dos cuartos de baño cuando exceda de 6 plazas (sin que pueda contabilizarse el cuarto de baño del titular del establecimiento); en las casas rurales de alquiler debe existir como mínimo un cuarto de baño cuando la capacidad sea igual

o inferior a 8 plazas, debiendo aumentarse en uno más cuando el establecimiento exceda de 8 plazas.

J) Cantabria

En Cantabria, los Palacios y Casonas deben cumplir como mínimo los requisitos previstos para los hoteles de 3 estrellas, y su decoración y amueblamiento guardarán consonancia en cuanto a la calidad y confort con la tipología constructiva noble del inmueble. Las habitaciones dobles de las Posadas y las casas de labranza deben tener una superficie mínima de 12 metros cuadrados (9 metros las individuales), siempre sin contar el baño; todas las habitaciones deben tener baño o aseo con agua caliente y fría, y una superficie mínima de 3,50 metros cuadrados (para las dobles) y 3 metros (para las individuales); las habitaciones deben contar con mesitas de noche, armario ropero, sillas o butacas y lámpara; la decoración y mobiliario serán de calidad y guardarán consonancia con la tipología constructiva del inmueble; las habitaciones y el salón deben tener calefacción; los pasillos y escaleras deben tener una anchura mínima de 1 metro.

K) Comunidad Valenciana

Para desarrollar la actividad de alojamiento turístico de interior en la Comunidad Valenciana, los locales o inmuebles deben tener: abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica garantizados; suministro de agua potable; sistema efectivo de eliminación de residuos sólidos y de vertidos; disponibilidad de comunicación telefónica (cuando no se encuentre en el propio local); equipo sanitario de primeros auxilios; medidas de prevención y extinción de incendios, con al menos un extintor por planta; información sobre servicios de farmacia, entidades financieras y recursos turísticos de la zona en que se encuentra ubicado. También deben tener calefacción en las habitaciones, cuartos de baño y zonas de uso común; puntos y tomas de luz en todas las habitaciones y zonas de uso común; un cuarto de baño completo por cada 6 plazas, incluidos los usuarios de la vivienda, y un aseo por cada 4 plazas más; todas las habitaciones deben tener ventilación directa al exterior.

L) Islas Baleares

En las Islas Baleares, los estándares mínimos de calidad de servicio pueden ser dispensados por la Administración Pública, siempre que ello no merme el necesario confort ni las medidas sanitarias, de seguridad industrial y protección contra incendios. Los establecimien-

tos baleares de agroturismo deben tener como mínimo un baño completo por cada dos habitaciones (siendo el máximo de 12 habitaciones). También en las Islas Baleares, los establecimientos de turismo interior deben tener un baño completo por cada habitación.

M) Aragón

La Comunidad de Aragón distingue los mínimos exigibles según la categoría del establecimiento (básica o superior). Las viviendas de turismo rural de categoría básica deben disponer de agua corriente potable, electricidad, teléfono, algunos elementos calefactores que permitan un mínimo de confort en las viviendas que abran fuera de la temporada de verano, botiquín de primeros auxilios (en caso de vivienda aislada), salón comedor, un cuarto de baño con agua fría y caliente por cada 6 plazas de alojamiento o fracción (equipado con inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o bañera, espejo para aseo personal y toma de corriente en lugar adecuado para su utilización), lencería de cama y baño. El dormitorio debe tener una superficie mínima de 10 metros cuadrados (habitación doble) o 6 metros (individual), iluminación y ventilación amplia y directa al exterior o a patios no cubiertos, mobiliario y equipamiento adecuado y suficiente (no se permite la utilización de literas), y dotadas de aislamiento necesario para preservarlas de los ruidos e impedir el paso de luz a voluntad del cliente.

Las viviendas de turismo rural de categoría superior deben estar situadas en un marco estético de calidad atendiendo a los patrimonios cultural y natural; utilizar un edificio con fachada arquitectónicamente coherente con el entorno o de configuración singular; estilo decorativo autóctono o singular; calidad esmerada en la prestación de los servicios. Deben tener además calefacción suficiente y adecuada en todas las habitaciones y en las zonas comunes. Las viviendas de alojamiento compartido deben tener el baño incorporado en todas las habitaciones, y las de alojamiento no compartido deben tener un baño por cada 4 plazas o fracción.

8. El contrato de hospedaje

A) Régimen jurídico

Antes de describir el contenido del contrato (las recíprocas obligaciones del cliente y la empresa de alojamiento), resulta indicado destacar en este momento la problemática sobre la publicación del Derecho Privado. La época de liberalismo económico en la que la burguesía propugnaba el *laissez faire*, el no intervencionismo público

y el libre desarrollo de las relaciones patrimoniales de los individuos, es la época en la que se produce la definitiva codificación del Derecho Privado (el vigente Código de Comercio es del año 1885, y el Código Civil del año 1889). En ese escenario socioeconómico, la autonomía de la voluntad de las partes es el nervio ideológico sobre el que se sustenta la contratación *inter privados*. Poco importa que el abstencionismo de los Poderes Públicos potencie el *darwinismo* económico y social; se parte de la premisa no demostrada de la igualdad de las partes del contrato.

Ocurre que en el marco de un Estado social y democrático de Derecho los Poderes Públicos ya no son mudos testigos de las relaciones patrimoniales entre los ciudadanos y empresas privadas, sino que tienen una activa participación orientada a la protección y tutela de los consumidores y usuarios. Esa intervención pública desplaza la autonomía de la voluntad de las partes del contrato, que ya no son enteramente libres para fijar a su arbitrio y antojo el contenido obligatorio del vínculo contractual. Ese contenido está predeterminado por los Poderes Públicos. En principio, como esa intervención pública incide y modifica normas con rango, valor o fuerza de Ley (el Código de Comercio o el Código Civil), la limitación o condicionamiento del contenido de los contratos debe disponerse en una Ley aprobada por los representantes de los ciudadanos (y no en un Reglamento aprobado por la Administración, que es una simple gestora de los intereses públicos y que no representa a los ciudadanos). Pero no es infrecuente ni inhabitual que la ordenación pública de la contratación turística se contenga en simples normas reglamentarias.

Eso es, precisamente, lo que sucede en el contrato de alojamiento hotelero. El empresario de alojamiento no es enteramente libre para negociar el contenido del contrato; unilateralmente tampoco puede fijar todo su contenido. Hay pactos o cláusulas que están predeterminados por los Poderes Públicos. La cuestión se desplaza entonces a saber qué Poder es el titular de la competencia para fijar esos elementos del contrato: ¿el Estado o las Comunidades Autónomas? Por un lado, los artículos 149.1.6 y 8 de la Constitución atribuyen al Estado competencia en materia de legislación mercantil y civil. Por otro, el artículo 148.1.18 de la Constitución atribuye a las Comunidades Autónomas la competencia para promover y ordenar el turismo.

En la práctica las Comunidades Autónomas han desbordado el alcance de la segunda atribución competencial; la ordenación del turismo no equivale al monopolio autonómico sobre ese sector socioeconómico. De la absoluta centralización estatal, parece que el péndulo ha oscilado a la más ilimitada descentralización autonómica. Pese a ello debe recordarse que la regulación de las relaciones mercantiles

sigue siendo competencia estatal; en lo esencial también son competencia estatal las relaciones civiles patrimoniales que no inciden en la familia (por ejemplo las contractuales). *No es lo mismo la publicación del Derecho Privado que el desapoderamiento estatal del Derecho Civil y Mercantil.*

Una cosa es que sea la Comunidad Autónoma quien otorga o deniega las autorizaciones turísticas o quien gestiona el Registro administrativo en el que deben inscribirse quienes desarrollan esta actividad, y otra distinta es regular el estatuto del empresario que de forma habitual y organizada desarrolla esta actividad profesional. So pretexto de la ordenación del turismo, las Comunidades Autónomas han materializado una importante publicación del Derecho Privado mediante simples normas reglamentarias; esa publicación alcanza a dos extremos que con mucho desbordan el limitado alcance del artículo 148.1.18 de la Constitución: la regulación del estatuto del empresario y de las relaciones contractuales con los turistas.

Las Comunidades Autónomas tienen competencia para regular sectores materiales de la actividad económica de indudable trascendencia e importancia empresarial (casinos, bingos, Agencias de Viajes...). En la ordenación de esos sectores empresariales las Comunidades Autónomas pueden servirse de distintas técnicas de intervención (desde la reglamentación a la simple exigencia de comunicación previa, pasando en ocasiones por la obtención de la correspondiente autorización administrativa), pero no cualquier técnica de intervención (únicamente las que están dentro de la esfera de competencias de las Comunidades Autónomas).

Sucede que éstas han ampliado el elenco de técnicas jurídicas utilizables para ordenar una actividad económica, y han creado paulatinamente una *legislación y reglamentación mercantil especial de las Comunidades Autónomas* que regula y establece (de igual manera que lo hace la Ley de Sociedades Anónimas), el capital mínimo que deben tener las empresas que desarrollan esa actividad, la exigencia del porcentaje de capital social que debe estar íntegramente desembolsado, la naturaleza nominativa de las acciones o incluso el régimen colegiado o unipersonal del órgano de gestión de la empresa. Es indudable que las Comunidades Autónomas tienen competencia para ordenar la actividad de los casinos, bingos o Agencias de Viajes; pero... ¿es igual de claro que pueden establecer el capital mínimo o el régimen de gestión de una sociedad anónima?; ¿pueden limitar a las personas físicas el ejercicio de la actividad de turismo rural y excluir a las sociedades mercantiles?

El problema no se limita a la regulación del estatuto del empresario (que es el actor o protagonista de la iniciativa privada), sino que se extiende al régimen de los contratos (el principal medio o instrumento jurídico de que se sirven los operadores turísticos). Las Comunidades Autónomas han expandido ilimitadamente las que les corresponden en la ordenación del turismo hasta asumir como propia la competencia de establecer y regular la forma y el contenido de algunos contratos. Algunos y no todos. Mientras que el contrato de alojamiento extrahotelero está fundamentalmente ordenado por las Comunidades Autónomas, el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles está esencialmente dispuesto por el Estado. El primero se regula por simples Reglamentos y el segundo por una Ley. Ante ese escenario es ineludible enfrentarse a algunos interrogantes: ¿dónde empiezan las competencias estatales en materia de turismo y dónde terminan las de las Comunidades Autónomas?; ¿qué alcance tiene la reserva de Ley en materia de contratos y qué extensión debe otorgarse a la potestad reglamentaria en la regulación de los negocios jurídicos celebrados entre particulares? (27).

La regla general es que las Comunidades Autónomas modulan el contrato de hospedaje cuando el mismo se refiere a la prestación de alojamiento en establecimientos de turismo rural; la excepción la encontramos en Cantabria, donde la regulación de turismo rural (Decreto 31/1997, de 23 de abril) se remite a lo establecido con carácter general para los establecimientos hoteleros (Decreto 50/1989, de 5 de julio); algo parecido sucede en Cataluña, donde la regulación de las casas-residencia de payés (Decreto 214/1995, de 27 de junio) se remite al Decreto que regula con carácter general el régimen de precios, reservas y servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico (ello no obstante, el primer Reglamento contiene alguna particularidad sobre la duración máxima del servicio contratado). La mayoría de las Comunidades Autónomas regulan parcialmente el contenido del contrato de hospedaje en establecimientos de turismo rural, al establecer quiénes pueden ser parte del mismo, o al fijar su contenido (precios, reservas y anticipos) y duración. Esa intervención administrativa no incide en la validez o nulidad de los contratos celebrados. El incumplimiento de la regulación administrativa no vicia el vínculo obligacional, y el contrato es válido si reúne los requisitos exigidos por el Código Civil. La vulneración de la reglamentación

(27) Sobre todas estas cuestiones ver, David BLANQUER, *La publicación del contrato de hospedaje*, trabajo publicado en la obra colectiva, *I Congreso Universitario de Turismo. Organización administrativa, calidad de servicios y competitividad empresarial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999, página 297 y siguientes.

autonómica legitima el ejercicio de la potestad reglamentaria, pero no debilita la validez del contrato.

B) Límites subjetivos, objetivos y temporales

Una muestra de la intervención autonómica en el contrato de hospedaje resulta del variado elenco de prohibiciones dispuestas acerca del eventual contenido del negocio obligacional; no se puede celebrar con cualquier persona, ni es libre su duración ni la determinación de las prestaciones que incluye. Hay Comunidades Autónomas que establecen una duración máxima de la estancia en establecimientos de alojamiento rural o se establecen ciertas prohibiciones. En Castilla-La Mancha está prohibido alojar en estos establecimientos a las personas residentes en el término municipal así como a aquellas que estén unidas con el titular del establecimiento por vínculo familiar de hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. En las casas rurales extremeñas y castellano-manchegas se considera actividad clandestina la prestación de servicios de comida o bebida a quienes no estén alojados en ellas; lo mismo sucede en las casas de aldea del Principado de Asturias, en las casas rurales de Navarra, en las viviendas rurales de alojamiento compartido de Aragón y en las residencias-casa de payés de Cataluña.

Mientras que en las casas rurales de Extremadura es potestativo ofrecer servicio de comida o bebida, en las Islas Baleares es obligatoria la prestación del servicio de desayuno (en agroturismo o turismo de interior), o de media pensión (en hotel rural). La prestación del servicio de desayuno también es obligatoria en Galicia, Castilla-La Mancha, la Región de Murcia y en La Rioja (siendo opcional para los clientes); igual sucede en los establecimientos de agroturismo del País Vasco, en las viviendas de turismo rural de alojamiento compartido de Aragón, en las posadas de Cantabria y en las casas de aldea del Principado de Asturias.

En la Comunidad Valenciana, cuando el titular de la explotación hotelera comparte la instalación con los huéspedes, puede incluir, con carácter obligatorio para el cliente, el servicio de pensión alimenticia completa, media pensión o desayuno (y cuando el cliente no tiene esa obligación, el titular debe facilitar el uso de la cocina, el menaje y la nevera eléctrica con congelador). No es ese el único servicio que se impone en la Comunidad Valenciana; además el titular está obligado a la limpieza diaria de las habitaciones y cuartos de baño, a diferencia del servicio de toallas y ropa de cama, que sólo se cambiará con la entrada de nuevos clientes; en cuanto al lavado y planchado de ropa, el titular del establecimiento puede prestar esos servicios, o

facilitar al visitante los medios necesarios para su realización. Cuando el titular no comparte la instalación hotelera con el huésped, debe disponer de mobiliario, enseres, menaje y vajilla en buen estado de conservación y utilización, además proporcionará al cliente doble servicio de toallas y ropa de cama (excepto para estancias no superiores a 3 días), así como combustible suficiente para cocina, calentador de agua y calefacción; a todo ello se añade que el alojamiento debe disponer de cocina y de nevera eléctrica con congelador. En los establecimientos de agroturismo del País Vasco es obligatoria la limpieza y mantenimiento diario de las habitaciones y de los baños. El titular de una casa de aldea del Principado de Asturias está obligado al cambio semanal de lencería, y en todo caso siempre que se produzca una nueva ocupación; también a la limpieza diaria de las estancias, al acondicionamiento y puesta a disposición de las zonas ajardinadas (en caso de que existan).

También hay límites temporales; el empresario no puede negociar libremente la duración del contrato de alojamiento; en Murcia el período máximo de estancia es 15 días, en Galicia 30 días, en Extremadura 60 días; en Aragón, Cataluña y en Castilla y León 90 días; en el Principado de Asturias el titular de una casa de aldea puede fijar libremente el período mínimo de estancia, no pudiendo superar los máximos la duración de 3 meses continuados en relación al mismo contratante.

C) El precio

Aparentemente, en una economía de mercado los precios son libremente fijados por las partes del contrato (y de hecho así sucede en la mayoría de los servicios turísticos). Sin perjuicio de ello, existen mecanismos de control administrativo (al exigirse la previa comunicación a la Administración) y de limitación de aquella libertad (al restringirse la posibilidad de modificar precios a lo largo del año, o al fijarse unos porcentajes máximos para algunos servicios como las camas supletorias). Cuando a la habitación doble se le da uso individual, su precio nunca puede ser superior al 80% del precio de aquella. En La Rioja el precio de la cama supletoria no puede ser superior al 60% del precio de la habitación sencilla, ni del 35% del de la habitación doble. Cuando en atención a la superficie de la habitación se instale una segunda cama supletoria, el precio de ésta no puede ser superior al 40% (si es sencilla) o del 45% (si es doble). Esas cifras son distintas en Extremadura, donde el precio de las camas supletorias no puede ser superior al 70% del establecido para las ordinarias. A petición de los clientes, se pueden instalar camas supletorias, pero

para ello, por cada cama supletoria las habitaciones deben tener una superficie que supere en un 25% al mínimo (10 metros en habitación doble y 6 en la individual). En los establecimientos de agroturismo del País Vasco es gratuita la instalación de cunas para menores de 2 años.

En La Rioja, antes del 31 de diciembre de cada año, los titulares de establecimientos de turismo rural deben comunicar a la Comunidad Autónoma los precios máximos y mínimos que vayan a regir durante el siguiente año por cada uno de los servicios prestados (los precios no pueden alterarse durante el año de vigencia). Quien regenta un establecimiento de turismo rural en Galicia, debe comunicar a la Comunidad Autónoma los precios que se propone aplicar a los servicios a prestar en el año siguiente, antes del día 15 de septiembre, y no puede modificarlos durante el ejercicio; si antes de esa fecha no se remite dicha declaración de precios, se consideran vigentes los del año anterior.

En la Comunidad Valenciana y en Navarra los precios de los servicios pueden ser libremente modificados en cualquier momento, pero sólo serán exigibles si han sido previamente comunicados a la Comunidad Autónoma. El precio del alojamiento en una casa rural extremeña debe ser comunicado anualmente a la Comunidad Autónoma (antes del 15 de septiembre), surtiendo efectos en el ejercicio económico siguiente.

En Canarias, los precios son libremente fijados por el empresario, quien anualmente debe comunicarlos a la Comunidad Autónoma entre el 15 de junio y el 15 de octubre, para dar publicidad a los precios que hayan de regir desde el día 1 de noviembre a 31 de octubre del año siguiente; ello no obstante, cuando el titular del establecimiento considere necesario introducir modificaciones en los precios, deberá comunicarlo a la Administración, para que una vez sellados, entren en vigor (obsérvese que se exige que la modificación sea necesaria, con lo que parece excluirse la alteración por razones de conveniencia u oportunidad).

También en Canarias se especifica que los clientes tienen la obligación de satisfacer el importe de los servicios facturados en el tiempo y lugar convenidos, y a falta de pacto se entiende que el pago ha de efectuarse en el mismo establecimiento y en el momento en que se presente al cobro la correspondiente factura. El contenido material de esa regulación es enteramente razonable, pero ello no permite ocultar la *deficiencia de rango* de la norma que lo dispone y la incompetencia de la misma para regular la forma de pago de un contrato celebrado entre el usuario y el titular del establecimiento turístico.

Sin cobertura legal adecuada para ello, el Reglamento de Canarias modifica el artículo 1171 del Código Civil en relación al lugar de pago de las obligaciones, ya que con arreglo al citado precepto del Código Civil, a falta de pacto, el lugar de pago será el del domicilio del deudor.

El precio pagado tiene alcance diferente en las distintas Comunidades Autónomas. El precio no siempre abarca la misma duración en el tiempo del servicio de alojamiento contratado. Los Reglamentos del País Vasco, Principado de Asturias, La Rioja, Castilla-La Mancha y Extremadura, disponen que el precio del servicio de alojamiento se refiere a pernотaciones o jornadas que terminan a las 12 horas. La no cesación de la ocupación del alojamiento en dicha hora implica la prolongación del servicio por otra jornada más. Salvo previo y expreso aviso, el cliente debe ocupar su habitación antes de las 20 horas del día previsto para su llegada; a partir de dicha hora sin confirmación, el titular del establecimiento de turismo rural puede disponer libremente de la habitación. En Canarias, salvo pacto en contrario, el derecho de ocupación del alojamiento comienza a las 17 horas del primer día del período contratado, y termina a las 12 horas del día señalado como fecha de salida; también en Canarias, cesa la obligación de reserva (con pérdida del correspondiente anticipo), cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las 12 horas del día siguiente al fijado para ello, salvo que, dentro de dicho plazo, el cliente confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir exceda de dicha cuantía de la fianza.

D) Reservas, anticipos y penalidades por cancelación

En la negociación de un contrato y en el marco de la regulación general de las obligaciones establecida en el Código Civil, las partes pueden estipular libremente la obligación de abonar un anticipo en concepto de señal o como garantía de la seriedad y firmeza de la voluntad contractual; también pueden fijar la penalización que el incumplidor debe abonar a la otra parte. Sucede que en el sector turístico ni se da esa libertad ni la regulación aplicable es la contenida en el Código Civil (que es una Ley aprobada por el Estado); también en esta materia las Comunidades Autónomas han dictado normas específicas y con el simple rango de Reglamentos administrativos.

En cuanto a las reservas el Reglamento del País Vasco dispone que el titular del establecimiento puede exigir un anticipo del precio a los clientes que efectúen una reserva de plaza, que se entiende a cuenta del importe resultante de los servicios definitivamente presta-

dos. Ese anticipo puede ser de hasta el 25% del precio de la estancia reservada. Ese mismo Reglamento establece que los clientes tienen la obligación de abonar los precios de los servicios prestados en el mismo establecimiento y en el momento de ser presentada al cobro la factura correspondiente (previamente deducida, en su caso, la cantidad anticipada en concepto de reserva). El cliente debe recibir el correspondiente justificante de pago, en el que se desglosen por días y conceptos, de manera clara y especificada, ya sea nominalmente o en clave, los diversos servicios prestados. Junto al nombre del cliente, en la factura debe constar como mínimo, la identificación de la habitación utilizada, el número de personas alojadas y la fecha de ingreso y salida.

En La Rioja es distinto el régimen de reservas y anticipos. En esta Comunidad Autónoma, cuando la reserva se haga para una ocupación no superior a 6 días, el importe del anticipo es igual al precio de 1 día de habitación. Cuando se realice por un tiempo superior a 6 días, el importe del anticipo será la suma equivalente al precio de 1 día de habitación por cada 6 días o fracción. Si la anulación de la reserva no se efectúa 7 días antes del fijado para la ocupación de la habitación, el titular del establecimiento de turismo rural no está obligado a devolver la cantidad entregada en concepto de anticipo.

La regulación canaria dispone que las reservas de alojamiento deben ser contestadas en el plazo máximo de 10 días naturales por cualquier sistema que permita su constancia. La cantidad exigida por la reserva en concepto de anticipo no puede exceder del 50% del precio estipulado por el total de la estancia prevista, y en el supuesto de que por fuerza mayor la totalidad de la estancia no sea agotada, el cliente tiene derecho a que se le devuelva la parte proporcional de la cantidad anticipada, siempre que lo anuncie con la antelación mínima de 7 días. En los casos de anulación de reservas individuales, y salvo pacto en contrario, la empresa debe reintegrar al cliente la suma recibida como anticipo pudiendo retener en concepto de indemnización: i) el 25% de dicha fianza cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de 15 días al fijado para ocupar el alojamiento; ii) el 50% cuando se realice con una antelación entre 7 y 15 días; iii) el 75% cuando la anulación se realice entre 6 y 4 días de antelación; iv) el 100% cuando la anulación se efectúe con menos de 4 días de antelación. En el caso de grupos, si la anulación tiene lugar dentro de los 21 días anteriores a la llegada de aquéllos, la cantidad recibida en concepto de anticipo quedará a disposición del establecimiento; si se produjese con una antelación comprendida entre 22 y 30 días anteriores a la llegada de los clientes, el 50%; si se produce previamente a los 31 días el 25%. *En términos contractuales ese resarcimiento por*

cancelación es una cláusula penal de las reguladas en los artículos 1152 a 1155 del Código Civil. Quien determina el contenido de la cláusula penal no son las partes del contrato sino un Poder Público, con la singularidad de que se trata de una Comunidad Autónoma que además lo hace por medio de un simple Reglamento.

V. RECAPITULACIÓN FINAL

Tres son los rasgos que de forma general caracterizan la actual regulación jurídica del turismo rural. En primer lugar, la ausencia de una visión global y de conjunto. La reglamentación autonómica se limita al régimen de alojamiento, prescindiendo de su articulación y coordinación con la política agraria y demográfica, la protección del entorno natural y la ordenación del territorio, la conservación o recuperación del patrimonio cultural (no sólo la arquitectura de las casas de pueblo, sino también la artesanía, el folclore y las tradiciones populares).

El segundo rasgo que quiero destacar es la profunda interpenetración entre lo público y lo privado; sin esa combinación es difícilmente concebible el turismo rural. La actividad de los Poderes Públicos no se limita a la ordenación o regulación de este importante sector de la economía española. A ello se añade una importante actividad de fomento y de prestación de servicios. No es insólito ni infrecuente que la Administración Pública de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales (con la colaboración financiera de las Cajas de Ahorro o las Cajas Rurales), colaboren estrechamente con la iniciativa privada en la puesta en marcha de empresas de turismo rural. Salvo excepciones aisladas, la Administración del Estado está al margen de esa articulación entre lo público y lo privado; el protagonismo administrativo en el turismo rural lo han asumido las Comunidades Autónomas, Diputaciones Provinciales, Ayuntamientos y, conviene no olvidarlo, la Unión Europea.

La última circunstancia que quiero destacar es la publicación del Derecho Privado. Las relaciones contractuales entre dos particulares (la empresa de alojamiento y el cliente o huésped), se sustraen de la libre y autónoma voluntad de las partes. Son los Poderes Públicos quienes predeterminan el contenido de los pactos y cláusulas contractuales, con la singularidad añadida de que pese a corresponder al Estado la competencia legislativa en materia de contratos civiles y mercantiles, son las Comunidades Autónomas quienes regulan la contratación de alojamientos rurales, y lo hacen mediante simples Reglamentos que carecen de previa y suficiente habilitación en una Ley.

En definitiva, aunque tiene experiencias previas, el turismo rural arranca en España en la década de 1980 y se consolida en la siguiente, en la que se plasman elogiabiles avances hacia la diversificación del clásico turismo de sol y playa. Pese a esos progresos, siguen existiendo posibilidades de desarrollo y mejora del producto que anuncian un futuro espléndido a este importante sector socio-económico.