



CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y
Cooperativa, nº 15, diciembre 1993, pp. 127-141

La regulación jurídica del turismo rural en el Estado español

M^a José Senent

Profesora Titular de Derecho de la Universitat Jaume I (Castelló)

CIRIEC-España, revista de economía pública, social y cooperativa
ISSN: 0213-8093. © 1993 CIRIEC-España
www.ciriec.es www.uv.es/reciriec

LA REGULACIÓN JURÍDICA DEL TURISMO RURAL EN EL ESTADO ESPAÑOL. I

PEPA SENENT

Profesora Titular de Derecho de la Universitat Jaume I
(Castelló)

RESUMEN

La Constitución Española de 1978, en su reparto de competencias legislativas entre el Estado y las Comunidades Autónomas, remite la regulación jurídica del turismo rural al ámbito autonómico. En su virtud, son ya catorce los territorios autonómicos que, ejerciendo tal competencia, se han dotado de las correspondientes normas. Por razones obvias de extensión, se divide su análisis en dos partes, siendo el presente artículo la primera de ellas, en la que se aborda el régimen jurídico del turismo rural en Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-León, Cataluña y Extremadura.

RÉSUMÉ

La Constitution Espagnole de 1978, dans son partage de compétences législatives entre l'Etat et les Communautés Autonomes, remet la régulation juridique du tourisme rural au cadre autonome. En sa vertu, ils sont déjà quatorze les territoires autonomes qui, en exercice de sa compétence, se sont dotés des normes correspondantes. Par raisons évidentes d'espace, on divise sa analyse en deux parties, étant le présent article la première d'elles, dans laquelle on aborde le régime juridique du tourisme rural à Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-León, Cataluña et Extremadura.

ABSTRACT

The Spanish Constitution of 1978 in its division of legislative competences between the State and the Autonomous Communities assigns the juridical regulation of rural tourism to the autonomic power. In view of this, and making use of their competence, fourteen autonomic territories have already set out the corresponding norms. Due to obvious reasons of space, the analysis of them is divided in two parts, being this paper the first one. It contains an approach to the juridical system of rural tourism in Aragón, Asturias, Canay Islands, Cantabria, Castille and Leon, Catalonia and Extremadura.

1. INTRODUCCIÓN

Es habitual que quien es «profano» en materia jurídica se sorprenda ante la evidencia de que el Derecho vaya siempre «a remolque» de la realidad, de que transcurra mucho tiempo (años, décadas a veces) antes de que las normas se ocupen de regular con un cierto grado de coherencia, actos, comportamientos, derechos, negocios, que con el tiempo han ido adquiriendo una notable trascendencia práctica.

No ha de sorprender, sin embargo, tal circunstancia a poco que se reflexione sobre el proceso: el Derecho no es (no debería serlo, al menos) más que un instrumento ordenador, «organizador», al servicio de sus destinatarios; no puede surgir, por tanto, antes de que la propia realidad a que va dirigido esté mínimamente consolidada. Podrá, quizá, prevenir posibilidades futuras; previsiones que, siendo desigualmente útiles o afortunadas, en el mejor de los casos devendrán obsoletas ante nuevas y cambiantes realidades.

Ese es el fenómeno que se observa respecto de la regulación jurídica de un hecho social, económico y cultural tan antiguo y al tiempo tan de actualidad como es el turismo rural. Sociológicamente, puede constatarse una arraigada tradición en todas las comunidades del estado español en la costumbre de la «vuelta», temporal y periódica, «al pueblo» desde la ciudad, bien por razones de ocio, bien «terapéuticas»; pero no es menos cierto que la tendencia de las últimas décadas en favor de los valores ecológicos, unida a la cada vez mayor degradación de la calidad de vida urbana, colaboran de manera determinante en la emergencia de una «nueva» actividad económica: «...la prestación de servicios turísticos, por motivos vacacionales y mediante precio, que se realice en casas de campo ...» o «...en el seno de una explotación agraria»¹.

Y suele ser, precisamente, con la progresiva consolidación de un nuevo ámbito de negocio que el Derecho comienza a elaborarse, siquiera sea, como en el caso que nos ocupa, de forma dubitativa, fragmentaria, dispersa, adoleciendo a veces de cierta falta de técnica jurídica.

¹ Artículo 2 del Decreto 30/1991, de 4 de abril, de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (B.O.C.A.I.B. nº 48, de 16.04.1991)

² Las normas que regulan el turismo rural en esta Comunidad Autónoma son las siguientes:

- Decreto 113/1986, de 14 de noviembre, de la Diputación General de Aragón, «sobre ordenación y regulación de alojamientos turísticos denominados «Viviendas de Turismo Rural»» (B.O.A. nº 118, de 26.11.86).
- Orden de 12 de enero de 1987, de los Departamentos de Industria, Comercio y Turismo, y Urbanismo, Obras Públicas y Transportes, por la que se fijan los criterios y procedimientos a seguir en la concesión de subvenciones para la promoción de los alojamientos turísticos denominados «Viviendas de Turismo Rural» (B.O.A. nº 23, de 27.02.87).
- Orden de 5 de julio de 1989 del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se fijan los criterios y cuantías en la concesión de ayudas para el desarrollo de los planes de turismo rural del Maestrazgo-Gúdar, Javalambre y de Ribagorza-Sobrarbe (B.O.A. nº 77, de 19.07.89).
- Orden de 2 de enero de 1991, del Depar-

2. SITUACIÓN ACTUAL

El artículo 148, 1, de la vigente Constitución Española establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir, entre otras materias, la de «promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial». Pero no sería ocioso además, para quienes estén interesados, dar un repaso al conocido texto legal, por cuanto casi se diría que constituye en su totalidad un compendio de competencias relacionadas con el turismo rural: vivienda, ferrocarriles, carreteras, puertos y aeropuertos, agricultura, ganadería, montes, aprovechamientos forestales, acuicultura, caza, ferias interiores, desarrollo económico, artesanía, patrimonio monumental, cultura, deporte, ocio, sanidad e higiene, Nos encontramos, pues, ante una materia de competencia plenamente autonómica.

Sin embargo, si bien las diversas Comunidades del Estado se han aprestado a asumir el turismo como competencia propia en sus respectivos Estatutos, su ejercicio y desarrollo normativo ha sido desigual, cuánto más en el incipiente subsector rural. Veamos cual es la configuración actual de su mapa «jurídico-autonómico».

De las diecisiete Comunidades Autónomas del territorio del Estado, son ya catorce las que cuentan con normas reguladoras del turismo rural. Por razones obvias de extensión, trataremos en esta primera parte las siete primeras: Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-León, Cataluña y Extremadura.

2.1. Aragón.²

El Decreto 112/86 de la Diputación General constituye la norma básica reguladora de los «alojamientos turísticos denominados **Viviendas de Turismo Rural**», estableciendo sus siguientes características definitorias:

- Alojamiento turístico, mediante precio, con o sin servicio de comedor.
- Situado en «núcleos rurales» o en «barrios rurales declarados como tales por el municipio correspondiente».
- La vivienda ha de disponer de las instalaciones y los servicios mínimos establecidos: mínimo de dos habitaciones y máximo de

tamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se amplían las ayudas a los planes específicos de turismo rural a las Mancomunidades de «Gállego-Sotón», «Altas Cinco Villas», «Alta Zaragoza», y «Prepirenaica Entre Arbas» (B.O.A. nº 8, de 21.01.91).

seis, sin contar las del núcleo familiar; baño completo con agua caliente y fría; servicios de, al menos, alojamiento y desayuno; prestación del servicio durante, al menos, seis meses al año, entre los que se encontrarán julio, agosto y septiembre necesariamente.

- El propietario de la vivienda, que será siempre el prestador de los servicios (art. 3), ha de vivir en el medio rural. Además, se primarán los proyectos cuyos titulares trabajen en el sector agrícola o ganadero.

El Decreto crea, además, un Registro de Viviendas de Turismo Rural, establece la realización de un expediente administrativo «para obtener la denominación de **Vivienda de Turismo Rural**», dando preferencia en la «autorización de apertura» a las Viviendas que se ubiquen en zonas rurales de escasa o nula infraestructura hotelera, o cuyas edificaciones respondan a la arquitectura típica de la comarca, y establece el procedimiento de inspección de las Viviendas.

Por su parte, las Ordenes de 12 de enero de 1987, de 5 de julio de 1989, y de 2 de enero de 1991, fijan los criterios para la concesión de subvenciones a las Viviendas de Turismo Rural.

Son proyectos subvencionables los de cualquier inversión en obras de infraestructura, priorizándose la creación o mejora de servicios higiénicos, la instalación de calefacción y agua caliente, la decoración y amueblamiento de dormitorios, y la creación o mejora de estudios-apartamentos de dos habitaciones con baño.

Se establecen dos tipos de subvenciones: 1. Subvención a fondo perdido, de hasta el 30% de la inversión total, 2. Crédito con subvención de tipo de interés, hasta el resto de la inversión total; en ambos casos se establecen cuantías máximas. Estas subvenciones son compatibles con las ayudas de mejora de vivienda rural que también concede la Administración Autonómica.

Las obligaciones que se asumen son: mantener abierta al público la vivienda durante los cinco años siguientes a la obra, declarar los períodos de apertura y los precios a percibir, efectuar las correspondientes solicitudes acompañadas de la documentación que se indica, y ofertar el alojamiento a través de las Oficinas de Gestión de Turismo Rural y en la Guía de Servicios Turísticos de Aragón.

El pago de la subvención se realiza una vez finalizadas las obras y previa inspección administrativa. El incumplimiento de las condiciones

que se establezcan en la concesión podrá ser motivo de retirada o reintegro de la subvención.

Las dos últimas Ordenes citadas ponen en marcha, además, Planes de Turismo Rural en determinadas comarcas y municipios que se consideran «zonas especialmente aptas y necesitadas de una promoción turística».

Se trata, en conjunto, de una normativa correcta, suficiente y detallada, aunque destaquen negativamente los siguientes aspectos:

- No se definen los conceptos de «núcleo rural» y «medio rural» a los efectos de las normas citadas.
- La exigencia de que propietario de la vivienda y prestador de los servicios deban ser, inexcusablemente, la misma persona, impide fórmulas de posible cesión en arrendamiento, usufructo, o incluso de mero uso y a título gratuito a personas que, estando dispuestas a prestar el servicio, carezcan de vivienda en propiedad en el medio rural. La restrictividad de este requisito se agrava con la exigencia añadida de que el titular «viva en el medio rural» y obtenga el correspondiente certificado de residencia, aunque el período de prestación del servicio de alojamiento pueda limitarse a seis meses al año y, además, no necesiten ser todos ellos sucesivos.
- Se establece el procedimiento «para obtener la denominación de Vivienda de Turismo Rural» para después mencionar una «autorización de apertura», sin especificar si se trata del mismo o distinto expediente.

En cambio, cabe resaltar como aspectos muy positivos la centralización de la oferta en Oficinas de Gestión de Turismo Rural por zonas y su publicitación en la Guía de Servicios Turísticos de Aragón.

2.2. Asturias.³

Regulan la actividad el Decreto 26/1991 y la Resolución de 26 de abril de 1993, recibiendo el alojamiento de turismo rural en esta Comunidad la denominación de **Casa de Aldea**. Se establecen como requisitos, los siguientes:

³ Regulan en la actualidad el turismo rural en Asturias las siguientes normas:

- Decreto 26/1991, de 20 de febrero, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, por el que se crea y regula la modalidad de Alojamiento Turístico denominado «Casa de Aldea» (B.O.P.A.P. nº 86, de 16.04.91).
- Resolución de 26 de abril de 1993, de la Consejería de Industria, Turismo y Empleo, por la que se desarrolla el Decreto 26/91, de 20 de febrero (B.O.P.A.P. nº 100, de 03.05.93).
- Resolución de 5 de mayo de 1993, de la Consejería de Industria, Turismo y Empleo, por la que se aprueban las bases que han de regir la concesión de subvenciones para alojamientos turísticos en zona rural (B.O.P.A.P. nº 120, de 26.05.93).
- Resolución de 12 de mayo de 1993, de la Consejería de Industria, Turismo y Empleo, por la que se aprueban las bases para la convocatoria de subvenciones para Casas de Aldea.

- La vivienda ha de estar situada en «núcleos rurales, así definidos por los Planes Generales, Normas subsidiarias de cada Concejo o, en su defecto, por las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de Asturias», debiendo responder sus características básicas «a las propias de la arquitectura tradicional asturiana y (...) armonizar con el entorno rural».
- El titular de la actividad, que podrá disponer de la vivienda por cualquier título, deberá habitar «en el medio rural próximo» y trabajar preferentemente en el sector agrícola o ganadero.
- Las instalaciones, los servicios, la dotación y el equipamiento necesarios se regulan detalladamente.

Se reconocen dos modalidades de explotación de las Casas de Aldea: mediante contratación individualizada de habitaciones dentro de la propia vivienda familiar, y por contratación íntegra del inmueble para uso exclusivo del contratante.

Se establece un procedimiento para «obtener la denominación de Casa de Aldea», que finalizará con la inscripción en un Registro administrativo, que se llevará por la Dirección Regional de Turismo, que se encarga además de las funciones de inspección y tramitación de las reclamaciones que puedan formularse.

Se reconoce expresamente la aplicación subsidiaria de las normas del Principado para alojamientos turísticos en general.

En cuanto a la política de fomento, mientras que la Resolución de 5 de mayo de 1993 establece «las bases que han de regir la concesión de subvenciones para alojamientos turísticos en zona rural» en general, la Resolución de 12 de mayo del mismo año se ocupa de aprobar las bases para la convocatoria de subvenciones para **Casas de Aldea**, con un contenido básico idéntico. Así, se consideran preferentemente subvencionables en ambos casos los que afecten a edificios de *arquitectura tradicional* o *construcciones palaciegas*, los que se refieran a instalaciones nuevas frente a ampliaciones y mejoras, los que se realicen en localidades que carezcan de plazas de alojamiento, y aquellos que ofrezcan mayor calidad en su conjunto.

Coinciden también en establecer dos posibles sistemas de pago de la subvención: previa presentación de justificantes de la inversión realizada y una vez efectuado el informe técnico correspondiente, o mediante presentación de aval bancario por el importe de la subvención

concedida. Además, el incumplimiento de la finalidad y la no acreditación de las inversiones dentro de plazo determinarán la revocación y en su caso la devolución de la subvención o la ejecución del aval.

Difieren sin embargo, en otros aspectos; en primer lugar, la cuantía máxima de la subvención adjudicable es superior para los *alojamientos turísticos en zona rural*, lo que sería justificable si entendemos la Resolución de 5 de mayo como aplicable a un amplio colectivo, el de los alojamientos turísticos en zona rural, que incluye, entre otros, al de las Casas de Aldea, que también son subvencionables a través de la Resolución de 12 de mayo siguiente. Sin embargo, de los requisitos que se exigen se deduce que no todas las Casas de Aldea podrán acceder a la subvención en tanto que *alojamiento turístico en zona rural*, por cuanto en este último caso se requiere, entre otros aspectos, la oferta permanente de alojamiento durante todo el año y de un mínimo de tres habitaciones.

⁴ Orden de 7 de agosto de 1991 de la Consejería de Turismo y Transportes (B.O.C. nº 116, de 19.08.92).

2.3. Canarias.

En esta Comunidad se establece, directamente, «*el procedimiento para la concesión de subvenciones para rehabilitación de inmuebles en el medio rural para ser destinados a alojamientos turísticos*» en la Orden de 7 de agosto de 1991⁴. Es por tanto a esta única Orden a la que nos debemos remitir para tratar de definir los alojamientos de turismo rural en Canarias.

Sin embargo, si bien se detallan en cierta medida las características de los inmuebles a rehabilitar (arquitectura tradicional canaria o valor arquitectónico manifiesto, antigüedad, respeto a los materiales originales, integración en el paisaje, decoración y amueblamiento acordes con el inmueble, procurando utilizar elementos artesanales), no se especifica respecto de su ubicación qué deba entenderse por *casa de campo*.

En cuanto a los beneficiarios de la subvención, se refiere la Orden, con deficiente terminología jurídica a «*Empresas, Asociaciones, Cooperativas y Agrupaciones Empresariales cuyo objeto social sea el desarrollo del turismo en el medio rural*», por cuanto no son categorías necesariamente distintas ni, por supuesto, excluyentes⁵. Quizá hubiese sido más afortunado referirse a los beneficiarios de la subvención

⁵ Las cooperativas son también empresas y en algunos casos son, al mismo tiempo, agrupaciones de empresarios, aunque éstos, precisamente, para sus actividades representativas escojan más habitualmente la fórmula asociativa. Además, en las últimas décadas vienen adquiriendo mayor importancia cuantitativa y cualitativa las asociaciones que, no obstante su ánimo no lucrativo, realizan también actividades empresariales. Por último, en el caso de los empresarios individuales no puede hablarse de su «objeto social».

como «cualquier persona, física o jurídica, cuya actividad tenga por finalidad el desarrollo del turismo rural». En cualquier caso, se les exige título «que justifique la disponibilidad del inmueble», sin necesidad de que sea necesariamente el de propiedad del mismo. Sin embargo, sí se exige del propietario, sea éste o no el beneficiario de la subvención, su «compromiso expreso (...) de dedicar a explotación turística su propiedad (...) durante al menos diez años»; tal compromiso devendrá poco efectivo en aquellos casos en que el propietario haya cedido la explotación del inmueble sin hacer constar la reserva de uso en el título de cesión.

Por otra parte, cabe destacar como aspectos positivos y novedosos:

- La posibilidad de exigir, en subvenciones de más de cinco millones de pesetas, auditoría limitada a la comprobación del destino dado a las mismas.
- La exigencia en todo caso de «proyecto de comercialización del paquete turístico rural donde figuren los canales de distribución y contratación».
- Establecimiento de criterios de valoración por los que se priorizan, entre otros, la oferta conjunta de al menos diez viviendas rurales, el ofrecimiento de servicios y actividades complementarias, la utilización de energías alternativas, los proyectos de comercialización conjunta, y la creación de puestos de trabajo. Se intenta además objetivar tales criterios señalando en la propia norma su puntuación.

2.4. Cantabria.

Es el Decreto 55/1988⁶, el que define las características del turismo rural en Cantabria, al tiempo que establece los requisitos para su subvención.

Los alojamientos reciben aquí la denominación de **Posada en Casa de Labranza**. Se requiere su ubicación en «zonas de carácter eminentemente rural» sin llegar a concretar que se debe entender por tal, y «de escasa o nula infraestructura hotelera». La vivienda ha de «reunir las debidas condiciones de habitabilidad, confort, accesos y ubicación idónea», estableciéndose, aquí sí, detalladamente, los elementos mínimos de equipamiento y servicios: tres habitaciones dobles, cuarto

⁶ Decreto 55/1988, de 29 de septiembre, del Gobierno de Cantabria sobre subvenciones para la constitución de una red de albergues en casa de labranza « (B.O.Ca. nº 211, de 21.10.88), parcialmente modificado por el Decreto 89/1991, de 27 de noviembre, del Consejo de Gobierno de Cantabria (B.O.Ca. nº 2, de 04.01.93).

de baño completo, agua caliente, calefacción, ... etc. Respecto del titular de la actividad, sólo podrá serlo el propietario o arrendatario de la vivienda en que aquella se realice, debiendo además residir en el mismo inmueble o explotación; será también criterio de preferente valoración el que el titular se dedique, por cuenta propia o ajena, a actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

En cuanto a las «ayudas a fondo perdido», se establecen unos porcentajes y cuantías máximos y también dos modalidades de pago: una vez realizadas las obras y previa visita de comprobación y conformidad administrativa, o mediante presentación de aval bancario. Además, los beneficiarios deberán dar de alta el establecimiento en la categoría única de **Posada en Casa de Labranza**.

2.5. Castilla y León.

Es ésta una de las últimas Comunidades autónomas que se incorpora al elenco de las que regulan la materia, con el Decreto 298/1993⁷. Ello le ha permitido suscribir en buena medida la redacción de las normas de otras comunidades autónomas que se han ido revelando con anterioridad como mejor construídas jurídicamente y más idóneas para el fomento del turismo rural.

Como peculiaridad propia, aporta el Decreto mencionado el establecimiento de tres modalidades de alojamiento de turismo rural: la **Casa Rural**, la **Posada** y el **Centro de Turismo Rural**. En cualquier caso, es requisito común su ubicación en poblaciones de menos de 3.000 habitantes o, cuando la población sea mayor, que su situación sea en suelo no urbanizable, y si se tratase de edificios de nueva construcción, la obtención de la autorización correspondiente.

Se entiende por **Casa Rural** la «*dotada de todas las instalaciones propias de una vivienda, destinada a alojamiento mediante precio, que ocupe la totalidad de un edificio o una parte del mismo con salida propia a un elemento común o a la vía pública, constando a lo sumo de planta baja, primera y ático y que reúna las características usuales de las casas de labranza o rurales del entorno en que esté situada*».

Podrá ser titular de la actividad cualquier poseedor de la vivienda con título suficiente, siempre que la actividad de **Casa Rural** sea complementaria de otra actividad profesional, aunque, a estos efectos, se incluya como tal la situación de pensionista o jubilado, exceptuándose

⁷ Decreto 298/1993, de 2 de diciembre, de la Junta de Castilla y León, «sobre ordenación de alojamientos de Turismo Rural» (B.O.C. y L. nº 234, de 07.12.93).

a los menores de veinticinco años, que podrán dedicarse en exclusiva al turismo rural.

Se prevén dos formas de alojamiento: la **Casa Rural de Alquiler**, «cuando la ocupación se realice en régimen de arrendamiento», y la **Casa Rural de Alojamiento Compartido**, cuando el titular comparta con sus huéspedes su uso. En cualquier caso, recibirá la denominación específica de **Agroturismo** cuando el titular realice como actividad principal la de explotación agraria.

El alojamiento deberá ofrecerse al menos durante seis meses al año, entre los cuales estarán necesariamente los de julio, agosto y septiembre. El período máximo de alojamiento continuado de un mismo usuario será de 60 días. Podrán prestarse, exclusivamente a los usuarios, cuantos servicios complementarios se consideren oportunos, asumiendo la responsabilidad que de tal prestación se pueda derivar aunque se ejecuten por cuenta de otras personas.

Recibirán la calificación de **Posada** los «*establecimientos autorizados como Hoteles y Hostales, que ofrezcan alojamiento y manutención, con o sin servicios complementarios ...*», situados en edificios con valor arquitectónico, histórico, cultural o etnográfico que conserven, en caso de reforma, su fisonomía tradicional; además, se exige que la decoración y el mobiliario estén en consonancia con el edificio y el entorno, que la oferta gastronómica respete las particularidades regionales y que se cumplan los requisitos generales establecidos para los alojamientos hoteleros de la Comunidad Autónoma.

Son **Centros de Turismo Rural** los «*edificios de arquitectura tradicional en los que se prestan, mediante precio, los servicios de alojamiento, restauración y actividades de ocio y tiempo libre, deportivas y/o culturales organizadas por sus titulares*». El requisito esencial es, por tanto, la prestación de actividades de ocio y tiempo libre o la inclusión de instalaciones deportivas y de esparcimiento, para cuya cobertura de riesgos se exige la suscripción del correspondiente seguro de responsabilidad civil.

Además, los edificios, que en caso de ser varios estarán situados en la misma población, deberán estar enteramente destinados a la actividad de Turismo Rural, con la sola excepción de «*pequeñas actividades industriales o comerciales usuales en los establecimientos turísticos*».

Los Centros estarán abiertos al público al menos durante seis meses al año, entre los cuales se encontrarán julio, agosto y septiembre, y ofertarán un mínimo de 11 y un máximo de 30 plazas.

Todos los alojamientos de Turismo Rural deberán solicitar y obtener la autorización e inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.

Por último, en materia de **promoción y regulación de ayudas para el fomento del Turismo Rural**, el Decreto remite a su posterior desarrollo por «*las Consejerías competentes en programas de actuación relacionados con esta materia*», por lo que habrá que esperar el citado desarrollo normativo durante 1994.

2.6. Cataluña.

En Cataluña el turismo rural cuenta con dos grupos de normas: las que regulan la actividad turística especializada, y las destinadas a subvencionar la rehabilitación de las viviendas que para ello se ocupen, las denominadas «**Residències-Cases de Pagés**». Así, el Decreto 365/1983⁸ y la Orden de 6 de octubre de 1983⁹ conforman el primer grupo, mientras que en el segundo se integran el Decreto 281/1982¹⁰, el Decreto 444/1983¹¹ y la Orden de 29 de junio de 1992.

El Decreto 365/1983 es la primera norma que en el Estado se ocupa del turismo rural, definiendo la **Residència-Casa de Pagés** como «*modalidad de alojamiento turístico, con o sin comedor, mediante precio, en viviendas del medio rural*», entendiéndose por tales las ubicadas en poblaciones de hasta 1.000 habitantes o, en poblaciones superiores, cuando se sitúen fuera del núcleo urbano. Se requiere que el titular de la vivienda, que únicamente podrá serlo a título de propietario o arrendatario, viva en el medio rural y, preferentemente, trabaje en el sector agrario.

El Decreto se ocupa, además, de delimitar las competencias de los Departamentos relacionados con la materia: el de Comercio y Turismo y el de Agricultura, Ganadería y Pesca, destacando las del primero que se refieren a la adopción de medidas y ayudas adecuadas para la promoción, el funcionamiento y la protección de esta modalidad de alojamiento turístico, el desarrollo de la política de promoción de ofertas y actividades turísticas especializadas, y la edición de una Guía de Residències-Cases de Pagés.

La Orden de 6 de octubre de 1983 regula el procedimiento de solicitud de autorización de la Residència-Casa de Pagés, así como de modificación o cierre definitivo, y su inscripción de oficio en el Registro

⁸ Decreto 365/1983, de 4 de agosto, de la Presidencia de la Generalitat, que crea la modalidad de alojamiento turístico «Residència Casa de Pagés» (D.O.G.C. nº 362, de 09.09.83).

⁹ Orden de 6 de octubre de 1983, del Departament de Comerç i Turisme, por el que se establece la normativa para la apertura y funcionamiento de las «residències-cases de pagés» (D.O.G.C. nº 381, de 16.11.83).

¹⁰ Decreto 281/1982, de 2 de agosto, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, por el que se establecen subvenciones para la rehabilitación de viviendas (D.O.G.C. nº , de 20.08.82).

¹¹ Decreto 444/1983, de 27 de octubre, de la Presidencia de la Generalitat, por el que se establecen los criterios de distribución y procedimiento para la concesión de subvenciones a la mejora de vivienda y adecuación de «casas de pagés» como alojamientos turísticos (D.O.G.C. nº , de 11.11.83).

General de Empresas y Actividades Turísticas de Cataluña. Establece las instalaciones y los servicios mínimos de la vivienda, así como el necesario cumplimiento de las normas turísticas generales relativas al régimen de precios, a los justificantes de pago y al control de huéspedes. Se reconoce expresamente la posibilidad de prestar determinados servicios complementarios al de alojamiento, pero exclusivamente dirigidos a los ocupantes de la Residencia, considerándose en otro caso que se ejerce clandestinamente la actividad de restauración.

Por lo que se refiere a las normas reguladoras del procedimiento para la concesión de subvenciones, se circunscriben inicial y formalmente a la mejora y adecuación de la vivienda destinada a Residencia; así, el Decreto 444/83 declara aplicables los beneficios establecidos para la rehabilitación de viviendas en general en el Decreto 281/82, entre otros, a las «*casas de pagés destinadas a alojamientos turísticos regulados en el Decreto 365/1983*». Pero la Orden de 29 de junio de 1992 declara incluidas en el concepto de «*obras de mejora (...) la adquisición de bienes de equipo y de utensilios necesarios para el normal desarrollo de su actividad*», estableciendo además los límites cuantitativos máximos y procedimiento de solicitud de la subvención. Lo cierto es que resultaba necesaria tal ampliación del ámbito de la subvención, si lo que se pretende es fomentar la actividad del turismo rural en su conjunto, pero la solución técnico-jurídica es bastante deficiente.

¹² Orden de 29 de junio de 1992, del Departament de Comerç, Consum i Turisme, por la que se establecen los criterios de distribución y el procedimiento para la concesión de subvenciones a la inversión para la adecuación de casa de campo como alojamiento turístico, en la modalidad denominada «residencia-casa de pagés» (D.O.G.C. nº 1626, de 31.07.92).

2.7. Extremadura.

El Decreto 132/92¹², establece los criterios de ordenación del turismo rural en esta Comunidad. Se regulan tres tipos de «Alojamiento en el Medio Rural y servicios complementarios»: las **Hospederías**, las **Casas Rurales** y el **Agroturismo**.

Serán servicios turísticos de las **Hospederías** los propios de los hoteles con categoría mínima de tres estrellas, según el Decreto 78/86, regulador de la Ordenación Turística de Establecimientos Hosteleros en la Comunidad Autónoma, reuniendo los requisitos y obteniendo la autorización de apertura que en él se establecen, y debiendo, además, ofertar climatizadas todas las dependencias al público. Respecto de las características del edificio en que se realice la actividad, se requiere:

- Su ubicación «en el Medio Rural», entendiéndose por tal su situación «en el campo o en poblaciones que no rebasen, preferentemente, los 15.000 habitantes de derecho»¹³.
- Se ha de tratar de «edificios singulares, casas de arquitectura tradicional y palacetes».
- Estar construido con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto.
- Cumplir todas las prescripciones técnicas comunes a los establecimientos hoteleros, aunque algunos requisitos podrán ser dispensados «cuando distorsionen gravemente la conformación general del edificio», teniendo en cuenta sus peculiares líneas arquitectónicas.

En cuanto a las **Casas Rurales**, se definen como:

- Alojamientos, con o sin manutención.
- Ofrecidos por «los titulares, usufructuarios o arrendatarios»¹⁴, quienes deberán tener su residencia efectiva en el mismo municipio o en otros límites, y compatibilizar la prestación del servicio turístico con «su propia actividad, salvo que se trate de jubilados o desempleados».
- En casas «ubicadas en el campo o en poblaciones menores de 10.000 habitantes de derecho».
- De construcción anterior a la entrada en vigor del Decreto y que respondan «a la arquitectura tradicional, con características acordes a las de la zona geográfica», excluyéndose 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».
- Disponiendo de las instalaciones y los servicios mínimos que se establecen, entre los que destacan la prestación de servicios durante al menos siete meses al año, de los cuales serán obligatorios abril, mayo, junio, septiembre y octubre, así como el reconocimiento expreso como servicios complementarios de «otras actividades turísticas relacionadas con el medio rural» distintas a las de restauración.

Por lo que respecta al **Agroturismo**, se entiende por tal la prestación de cualesquiera servicios turísticos prestados en explotaciones agrarias

¹³ Decreto 132/92, de 15 de diciembre, de la Consejería de Industria y Turismo, por el que se crea y regula la modalidad de» Alojamiento en el Medio Rural y servicios turísticos complementarios» en la Comunidad Autónoma de Extremadura (D.O.E. nº 100, de 24.12.92).

¹⁴ El intento de precisar el concepto de «medio rural» queda, sin embargo, desvirtuado por la inclusión del adverbio «preferentemente», que no excluirá la ubicación en núcleos rurales mayores, tanto en su suelo no urbanizable como en el urbano.

«por sus titulares, usufructuarios o arrendatarios»¹⁵, en calidad de actividad complementaria con la agraria habitual y principal. Si entre los servicios que se prestan se encuentra el alojamiento, éste se regirá por lo dispuesto para las Casas Rurales. Los restantes servicios podrán prestarse, en su caso, a terceras personas no alojadas en la explotación sin que en este caso se considere actividad clandestina.

También se establecen en el Decreto las funciones de la Consejería de Industria y Turismo, relativas a la autorización de apertura de los alojamientos, cuyo procedimiento así mismo se regula, la inspección de las condiciones de funcionamiento de los establecimientos, la tramitación de reclamaciones e imposición de sanciones en su caso, y «la disposición de medidas y ayudas para la rehabilitación, promoción, funcionamiento y protección de esta modalidad de alojamiento turístico, con la participación, en su caso, de otras Consejerías», esto es, la política de fomento del turismo rural. En este aspecto, el Decreto establece que los beneficiarios de subvenciones vendrán obligados a mantener el servicio durante al menos cinco años, siendo compatibles estas ayudas con las de otros departamentos de la Junta de Extremadura.

Por último, es de destacar la creación de una **Central de Información y Reservas**, en cuya instalación y mantenimiento están obligados a participar todos los titulares de Casas Rurales, que deberán poner en conocimiento de dicha Central las habitaciones ocupadas y el número de clientes alojados, aunque podrán contratar directamente sus prestaciones autorizadas.

La norma es bastante completa en su conjunto (no en vano es bastante reciente), aunque adolece de un cierto «desorden» interno en cuanto a su contenido, a lo que no hace sino colaborar la inclusión, un tanto forzada, de la categoría de las Hospederías, cuya ubicación «rural» es totalmente accesoria y, como ha quedado apuntado, poco definida.

¹⁵ Se identifica «titulares» con «propietarios», y se ignoran otros posibles títulos de disposición legítima de la vivienda para su dedicación a la actividad de turismo rural.