



**ORDEN, DE 25 DE MARZO DE 2024, DEL CONSEJERO DE TURISMO, COMERCIO Y CONSUMO POR LA QUE SE INICIA EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE DECRETO DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 101/2018, DE 3 DE JULIO, DE VIVIENDAS Y HABITACIONES DE VIVIENDAS PARTICULARES PARA USO TURÍSTICO.**

De conformidad con el artículo 10.36 del Estatuto de Autonomía del País Vasco, corresponde a la Comunidad Autónoma de Euskadi, en aplicación de lo dispuesto el artículo 148.1 18ª de la Constitución, la competencia exclusiva en materia de turismo.

La modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos al excluir de su ámbito de aplicación las viviendas para uso turístico, obligó a su regulación en la normativa turística de Euskadi, con el fin de garantizar, por un lado, la protección de los derechos de las personas usuarias de actividades y servicios turísticos y por otro, garantizar una oferta de calidad. Es por ello, que la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, ha establecido el marco jurídico general de las empresas turísticas de alojamiento, entre las que se hallan las viviendas de uso turístico.

La Sección 8.ª Ley 13/2016, de 28 de julio, rubricada “de las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico”, del Capítulo III (Las empresas turísticas de alojamiento) del Título V (La actividad turística) de la Ley 13/2016, de 28 de julio establece la regulación de las mismas en los siguientes artículos:

- Artículo 53: que regula su definición y ámbito de aplicación, indicando que “son viviendas para uso turístico las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

En el caso de que se ceda para uso turístico una vivienda arrendada, será la persona arrendataria quien deberá presentar la declaración responsable y deberá estar inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. Asimismo, tendrá la obligación de comunicar a la persona arrendadora la realización de la actividad” (artículo 53.1)

“No se podrán arrendar viviendas sin haber presentado previamente la declaración responsable de inicio de actividad turística ante la Administración turística de Euskadi. La contratación o explotación de viviendas sin dicha declaración tendrá la consideración de clandestina a los efectos de esta ley”. (artículo 53.6)

“Reglamentariamente se determinará la capacidad máxima de las viviendas para uso turístico, sin que en ningún caso puedan admitirse más personas alojadas que las determinadas según los ratios definidos en el artículo 62.2 de la Ley vasca 3/2015, de Vivienda, o normativa que la sustituya, incluyendo en dicho ratio tanto los residentes como los usuarios turísticos.



Asimismo, reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las viviendas para uso turístico, así como sus distintivos”. (artículo 53.8).

- Artículo 54: regula el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, de manera que “el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio, ofrecido por motivos vacacionales o turísticos, estará sometido a la obligación de presentar, ante la Administración turística de Euskadi, una declaración responsable indicando su dedicación al tráfico turístico, derivándose de su incumplimiento las mismas consecuencias que las indicadas en el artículo 53.6.”. (artículo 54.1)

“Reglamentariamente se establecerá el número máximo de plazas que podrán ofertarse en una misma vivienda. Si se supera la oferta del número de plazas turísticas permitidas, el alojamiento será considerado como un establecimiento hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimiento”. (artículo 54.3)

“Reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, así como sus distintivos”. (artículo 54.8)

En desarrollo de los preceptos legales citados se dictó el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, que regula, entre otros aspectos, el régimen jurídico de la cesión alojativa, la Inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi y las condiciones y régimen de funcionamiento de la actividad alojativa, así como las obligaciones en relación con la prestación de la actividad turística.

En el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares, no se recoge limitación alguna relativa a la ubicación de viviendas y habitaciones de uso turístico. No obstante, su Disposición Adicional Primera, rubricada “alojamiento turístico en el medio rural”, excluyó del ámbito de aplicación del Decreto 101/2018 “los alojamientos que se presten en las viviendas y habitaciones de viviendas particulares de uso turístico situadas en núcleos rurales o en zonas clasificadas como suelo no urbanizable, los alojamientos que presten las personas agricultoras y ganaderas en los caseríos integrados en una explotación agraria y los alojamientos que se presten en edificios o construcciones que respondan a la arquitectura tradicional, típica de la comarca o zona, que se regularán por lo establecido en la norma específica reguladora de los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural”.

Con esta Disposición Adicional, se remite, por tanto, a la regulación contenida en el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

Esta remisión normativa ha resultado inoperante debido a que el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural obedece a la tipología prevista en la derogada Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo, y ha de ser aplicado a la luz de las nuevas determinaciones resultantes de la Ley 13/2016.

En consecuencia, la remisión que al Decreto 199/2013 efectúa la Disposición Adicional del Decreto 101/2018 (la “norma específica reguladora de los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural” que menciona) resulta vacía por cuanto ninguna de sus previsiones

puede aplicarse a la modalidad alojativa de las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico. Ello ha originado una laguna normativa que impide dar cumplimiento al mandato contenido en la Disposición Adicional mencionada.

Por ello, procede aclarar el marco jurídico aplicable a las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, se ubiquen o no en el medio rural.

El presente proyecto de Decreto tiene por objeto la modificación del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, derogando su Disposición Adicional Primera.

La Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General, tiene por objeto regular el procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general, estableciendo, en su artículo 12.1, que estos procedimientos se iniciarán por Orden del Consejero o Consejera titular del Departamento competente por razón de la materia sobre la que versen. Asimismo, el artículo 13.1 de la citada ley establece los requisitos y el contenido mínimo que debe reunir esta orden de iniciación.

En su virtud,

#### RESUELVO

Primero.- Ordenar el inicio del procedimiento para la elaboración del proyecto de Decreto de modificación del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico:

##### 1.- Objeto y finalidad

La disposición proyectada tiene por objeto modificar el Decreto 101/2018, de 3 de julio, mediante la derogación de la disposición Adicional Primera del mismo y con ello definir y clarificar el marco jurídico aplicable a las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, se ubiquen o no en el medio rural, corriendo la laguna normativa existente en esta materia.

##### 2.- Viabilidad jurídica y material

La norma es viable jurídica y materialmente ya que consiste en la modificación de un Decreto que forma parte de la normativa turística de Euskadi. En concreto, la materia que regula el proyecto de norma que se propone se encuentra amparada en el artículo 10.36 de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, del Estatuto de Autonomía para el País Vasco, que recoge que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva en Turismo.

En tanto que la norma incide en las condiciones para el ejercicio de una actividad económica, el proyecto respeta, conforme al sistema diseñado por la Ley 13/2016 –con base en la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior-, el principio de libertad de empresa, en términos compatibles con el derecho a la protección de las personas consumidoras y usuarias.

En cuanto a la competencia, la materia que recoge el proyecto de norma es una materia no atribuida de forma específica y exclusiva a los Territorios Históricos en el artículo 7 de la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de Relaciones entre las Instituciones Comunidades y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos.

Por último, indicar que según lo establecido en el Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, así como el Decreto 13/2021, de 19 de enero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Turismo, Comercio y Consumo, el órgano competente en razón de la materia corresponde al Departamento de Turismo, Comercio y Consumo.

### 3.- Repercusiones en el ordenamiento jurídico

La repercusión de la presente norma en el ordenamiento jurídico consiste en modificación de un Decreto ya existente, en concreto el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Ello obedece a adecuar el mismo a fin de clarificar el marco normativo de las viviendas y habitaciones de uso turístico, dado que se ha producido una situación de estado incompleto del conjunto normativo en el cual la regulación actual no está de acuerdo con el sentido, y la ordenación de medios a fines de la normativa turística.

### 4.- Incidencia presupuestaria

Lo previsto en la presente norma, no supone un cambio respecto los presupuestos de gastos e ingresos del Gobierno Vasco contemplados hasta el momento y no comporta la creación de obligaciones económicas directas para esta Administración de la Comunidad Autónoma que requieran de financiación adicional respecto los recursos presupuestarios ordinarios disponibles, por lo que carece de incidencia presupuestaria.

Habida cuenta de los fines perseguidos, la nueva norma no conlleva cargas administrativas para la ciudadanía.

### 5.- impacto relativo al género

El proyecto de Orden que se tramita no tiene impacto alguno desde la perspectiva de género. Por lo tanto, no procede elaborar un informe de impacto en función del género dado que es aplicable la excepción establecida en la letra a) del punto 2 de la Directriz Primera de la Resolución 40/2012 de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría General del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Gobierno de aprobación de las Directrices para la evaluación previa del impacto en función del género: "Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima".

En este caso se deberá emitir, en lugar del Informe de impacto en función de género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde esa perspectiva, en los términos previstos en el anexo II de las citadas directrices, y Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer evacuará su correspondiente informe de verificación.

### 6.- Trámites e informes que se estiman procedentes debido a la materia.

Con carácter previo, debe indicarse que la tramitación de todo procedimiento, cuyos trámites e informes se detallan a continuación, se realizará a través de la aplicación informática de tramitación electrónica "Tramitagune", conforme al Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de noviembre de 2012, por el que se aprueban las instrucciones para la tramitación electrónica de

determinados procedimientos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.1.e) de la Ley 6/2022, de 30 de junio, de Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General, la Orden de inicio señalará los trámites e informes que se estimen procedentes en razón de la materia y el contenido de la regulación propuesta.

En atención a lo indicado, se determinan a continuación los trámites e informes que se requieren para la elaboración y aprobación del proyecto de decreto de modificación previsto:

A) Consulta previa a la ciudadanía

De acuerdo al artículo 11 de la Ley 6/2022 se realizará consulta pública previa en el tablón de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, por un plazo de 15 días, en la que se solicitarán las opiniones de personas y organizaciones representativas potencialmente afectadas por la futura norma, acerca de la necesidad y oportunidad de aprobar la norma, su objeto y los problemas que se pretenden solucionar

B) Orden de Inicio

Tras la consulta pública, se iniciará el procedimiento de elaboración del proyecto de Decreto por el Consejero de Turismo, Comercio y Consumo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la LPEDCG.

De acuerdo con lo estipulado por el artículo 13.2 de la LPEDCG, esta orden de inicio será objeto de publicación en el tablón de anuncios de la sede electrónica de la administración pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se insertará en el espacio colaborativo de conocimiento compartido Legesarea.

La publicación en el tablón de anuncios de la sede electrónica de la administración pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi supondrá la comunicación automática al conjunto de los Departamentos que conforman el Gobierno, al fin de que puedan formular observaciones a la iniciativa.

El texto se redactará en las dos lenguas oficiales, euskera y castellano, a efectos de sus publicaciones.

C) Redacción del proyecto de Decreto de modificación del Decreto 101/2018, de 26 de julio, de Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

D) Aprobación previa

Una vez elaborado, el texto del proyecto de Decreto se someterá a su aprobación previa mediante Orden del Consejero de Turismo, Comercio y Consumo, conforme a lo estipulado en el artículo 15.1 de la Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General.

Así mismo, el órgano competente para la instrucción del expediente elaborará con carácter preceptivo una memoria de análisis de impacto normativo, en los términos y con el contenido previsto en la citada disposición.

La información de relevancia jurídica que se vaya generando en el transcurso del procedimiento será publicada en el portal de la normativa vasca Legegunea, en consonancia con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

E) Informes y dictámenes preceptivos.

Se solicitarán los siguientes informes:

- Informe jurídico departamental: Se considera precisa la emisión de un informe jurídico, a tenor de lo dispuesto en el artículo 15.4 de la Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General.
- Memoria económica: Se elaborará una memoria económica en la que se detalle el impacto económico previsto de acuerdo con el artículo 15.5 de la Ley 6/2022, de 30 junio.
- Informe de Impacto en la Empresa: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 16/2012, de 28 de junio, de Apoyo a las Personas Emprendedoras y a la Pequeña Empresa del País Vasco.
- Informe de verificación de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer.
- Informe de la Dirección de normalización lingüística de las Administraciones Públicas, sobre la incidencia de las disposiciones de carácter general en la normalización del uso del euskera y su adecuación a la normativa vigente en materia lingüística, exigido por el artículo 2 del Decreto 33/2012, de 6 de noviembre, por el que se establece el régimen de inclusión de la perspectiva de normalización del uso del euskera en el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general.
- Informe de la Dirección de Atención a la Ciudadanía y Servicios Digitales
- Informe de la Fundación Hazi
- Informe del organismo autónomo Kontsumobide-Instituto Vasco de Consumo. El artículo 4.1 o) de la Ley 9/2007, establece que se solicitará su informe preceptivo, por afectar el proyecto a las personas consumidoras y usuarias.
- Consulta a la Comisión Consultiva de Consumo de Euskadi de acuerdo con el artículo 10.a) de la Ley 4/2023, de 27 de abril, de Estatuto de las personas consumidoras y usuarias del País Vasco, que establece la preceptividad de la consulta por afectar a tal materia el proyecto normativo que se tramita.
- Traslado del proyecto a la Mesa de Turismo de Euskadi (artículo 2.c) del Decreto 5/2015, por el que se crea la Mesa de Turismo de Euskadi), corresponde a dicho órgano consultivo debatir y analizar los nuevos proyectos normativos en materia turística.
- Informe de la Comisión de Gobiernos locales de Euskadi
- Informe de la Autoridad Vasca de la Competencia, a tenor del artículo 3.5 de la Ley 1/2012, de la Autoridad Vasca de la Competencia, que dispone su dictamen preceptivo en proyectos que afecten a esa materia.

F) Audiencia e información pública.

Procederá realizar el trámite de audiencia e información pública previsto en el artículo 17 de la Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General. Con este trámite se dará cumplimiento a la exigencia de participación ciudadana.

Procede, por tanto, dar audiencia a las asociaciones y entidades representativas, así como entidades a las que la norma afecte a sus derechos e intereses legítimos a fin de recabar cuantas aportaciones adicionales puedan efectuar, en cumplimiento del artículo 17 de la ley 6/2022, de 30 de junio.

G) Participación y consulta a otras administraciones:

En cumplimiento del artículo 18 de la Ley 6/2022, de 30 de junio. Dentro del mismo plazo común de un mes a contar desde la publicación de la aprobación previa del texto de la disposición se dará participación en el procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general a las Diputaciones Forales y a EUDEL.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la ley 6/2022, de 30 de junio, la solicitud de informes y dictámenes preceptivos, el trámite de audiencia e información pública y la participación y consulta a otras administraciones ordenados por esta Orden de inicio se realizarán de un modo simultáneo y durante el plazo común de un mes, contado a partir de la publicación en la sede electrónica de la Administración General de la Comunidad autónoma del texto de la disposición que cuente con aprobación previa.

No se considera necesario trámite alguno ante la Unión Europea.

H) Informes y dictámenes preceptivos de carácter esencial.

El artículo 19 de la Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General, determina que una vez completado el expediente de acuerdo con los trámites previstos en los artículos anteriores, deberán requerirse y cumplimentarse los informes siguientes:

- Informe del Consejo Económico y Social Vasco (CES): de conformidad con el artículo 3. 1 b) de la Ley 8/2012, su informe es preceptivo, por entender que el proyecto de norma está relacionado con la política económica y social.
- Informe de control económico-normativo de la Oficina de Control Económico: en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la LPEDCCG, se recabará informe de control económico-normativo de la Oficina de Control Económico, según lo establecido en el Capítulo IV del Título III del texto refundido de la Ley de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma de Euskadi, aprobado por Decreto Legislativo 2/2017, de 19 de octubre.

I) Expediente final y Memoria sucinta del procedimiento.

El expediente final se conformará según lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Ley 6/2022. Asimismo, se adjuntará una memoria sucinta de todo el procedimiento, con el contenido que se señala en los apartados 2 y 3 del citado artículo 24.

J) Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi y remisión al Parlamento Vasco.

Tramitado completamente el expediente, se recabará el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi y se remitirá la misma documentación al Parlamento Vasco, de acuerdo con lo exigido por la Ley 7/1981, de 30 de junio, sobre Ley del Gobierno.

K) Aprobación por el Consejo de Gobierno.

Finalizado el procedimiento de elaboración, el proyecto de Decreto se someterá a la aprobación final por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 6/2022.

L) Técnica para la traducción o redacción bilingüe.

La redacción del proyecto de Decreto deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 5 de la Ley 6/2022, de 30 de junio. El sistema que se utilizará para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, básica de normalización del uso del euskera, será el de traducción por el Servicio Oficial de Traductores (IZO), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.3 de la Ley 6/2022 y en el Decreto 48/2012, de 3 de abril, por el que se determina la centralización de los servicios transversales de traducción de la Administración General de la Comunidad Autónoma y sus Organismos Autónomos.

M) Plan Anual Normativo

La norma proyectada se haya expresamente incluida en el Plan Anual Normativo para el año 2024, aprobada por el Consejo del Gobierno Vasco de 22/02/2024.

Segundo.- Designar, de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 13/2021, de 19 de enero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Turismo, Comercio y Consumo, a la Dirección de Turismo y Hostelería de la Viceconsejería de Turismo y Comercio como órgano encargado de la tramitación del procedimiento.

Tercero.- Dar a conocer la presente Orden en el tablón de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi y en el espacio colaborativo Legesarea, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley 6/2022 y en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 28 de diciembre de 2010, por el que se aprueban las instrucciones de tramitación de disposiciones de carácter general.

En Vitoria-Gasteiz, a la fecha de la firma electrónica

Consejero de Turismo, Comercio y Consumo

JAVIER HURTADO DOMINGUEZ