



Lehiaren  
Euskal Agintaritza  
Autoridad Vasca  
de la Competencia

# INFORME SOBRE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE DEBA Y SU IMPLICACIÓN EN LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE ALOJAMIENTO EN VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO O EN HABITACIONES EN VIVIENDAS PARTICULARES PARA USO TURÍSTICO

## LEA/AVC 456-PROM-2020

### Sumario:

I. Objeto del informe .....	2
II. Actuaciones de LEA/AVC .....	2
III. Marco normativo del alojamiento turístico en viviendas particulares .....	2
1. Ley de Arrendamientos Urbanos .....	2
2. Ley vasca de Turismo .....	3
3. Decreto vasco de viviendas turísticas .....	5
4. Decreto vasco de registro de empresas y actividades turísticas .....	6
5. Conclusión derivada de la normativa aplicable .....	7
IV. Normativa del Ayuntamiento de Deba sobre usos de edificaciones .....	7
V. Análisis desde el punto de vista de la competencia .....	8
1. Barreras de entrada .....	8
A. Concepto .....	8
B. Requisitos .....	8
C. Consecuencias .....	9
2. Aplicación de la Directiva de Servicios a la normativa urbanística .....	10
3. Análisis de la necesidad y proporcionalidad de la normativa del Ayuntamiento de Deba .....	10
VI. Facultad de impugnación de LEA/AVC .....	11
VII. Conclusiones .....	12

### Pleno

Dña. Alba Urresola Clavero, Presidenta

D. Rafael Iturriaga Nieva, Vocal

Dña. Enara Venturini Álvarez, Vocal

Dña. Ainara Herce San Martín, Secretaria

El Pleno del Consejo Vasco de la Competencia, en su reunión del 20 de noviembre de 2020, con la composición arriba indicada, ha decidido emitir el presente informe sobre la normativa urbanística del municipio de Deba y su implicación en las



actividades económicas de alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico.

## **I. Objeto del informe**

1. El 27 de agosto de 2020 tuvo entrada en el registro de la Autoridad Vasca de la Competencia (LEA/AVC) un escrito de D. AAA en el que manifestó que el Ayuntamiento de Deba entiende que la actividad económica de vivienda para uso turístico infringe la normativa urbanística local y está emitiendo informe, preceptivo y vinculante, en sentido desfavorable, por lo que el Director de Turismo del Gobierno Vasco está resolviendo el cese de la actividad turística en viviendas en Deba y la cancelación de la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

2. El presente informe se emite en virtud de la competencia que la Ley 1/2012, de 2 de febrero, de la Autoridad Vasca de la Competencia, atribuye a este organismo en su artículo 3.3.e), referida a “dirigir a las administraciones públicas propuestas conducentes al mantenimiento o al restablecimiento de la competencia en los mercados”.

## **II. Actuaciones de LEA/AVC**

3. El 16 de septiembre de 2020 LEA/AVC solicitó al Ayuntamiento de Deba una relación de todos los informes desfavorables emitidos por el Ayuntamiento en relación a la realización de actividades turísticas en viviendas, expresando la motivación de cada uno de ellos, así como la remisión de la normativa urbanística en la que se basan dichos informes desfavorables.

Dicha información tuvo entrada en el registro de LEA/AVC el 6 de octubre de 2020.

## **III. Marco normativo del alojamiento turístico en viviendas particulares**

### **1. Ley de Arrendamientos Urbanos**

4. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos<sup>1</sup>, conceptúa, en su artículo 2, como arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre

---

<sup>1</sup> <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>



una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Expresamente excluye de su ámbito de aplicación, en el artículo 5.e), la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística<sup>2</sup>.

## 2. Ley vasca de Turismo

5. El artículo 2.2.b) de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo<sup>3</sup> conceptúa la **actividad turística** como aquella destinada a proporcionar a las personas usuarias de actividades y servicios turísticos, los servicios de alojamiento, restauración, mediación, información, asistencia u otras actividades y la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo.

Por su parte, el artículo 18 establece que el **ejercicio** de la actividad turística es **libre**, sin más limitaciones que el cumplimiento de la legislación vigente que sea aplicable, de manera que cualquier persona interesada en la prestación de servicios turísticos pueda establecerse en Euskadi, previa presentación de la declaración responsable o de la comunicación y la obtención de la habilitación oportuna, en su caso.

6. El artículo 2.2.h) conceptúa las **empresas turísticas** como las personas físicas o jurídicas que, en nombre propio de manera profesional, habitual y con ánimo de lucro, realicen una actividad cuyo objeto sea la prestación de un servicio de alojamiento o mediación.

Asimismo, el artículo 20 requiere que toda persona física o jurídica titular de una empresa turística que vaya a iniciar y ejercer una actividad turística en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi presente a la Administración turística de Euskadi, antes del inicio de esa actividad, una declaración responsable de cumplimiento de las condiciones que sean exigibles para el ejercicio de la actividad que quiere desarrollar.

7. El artículo 29 clasifica las empresas turísticas en empresas turísticas de alojamiento y empresas turísticas de mediación.

---

<sup>2</sup> Redacción dada por el Artículo primero, Dos, del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7/con>

<sup>3</sup> <https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2016/08/1603545a.pdf>



Por su parte, el artículo 36 establece que las **empresas turísticas de alojamiento** se clasifican, según su objeto de explotación, en:

- a) Establecimientos de alojamiento.
- b) Viviendas para uso turístico.**
- c) Habitaciones en viviendas particulares para uso turístico.**

Finalmente, el artículo 38 clasifica los **establecimientos de alojamiento** en los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campings.
- d) Agroturismos y casas rurales.
- e) Albergues.
- f) Otros tipos de establecimientos que se determinen reglamentariamente

**8.** El artículo 24 crea el **Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi**, como un registro público de naturaleza administrativa, adscrito al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, que tiene por objeto la inscripción de empresas turísticas y de sus establecimientos o de personas físicas o jurídicas que sean titulares de una empresa turística o que ejerzan una actividad turística en Euskadi. Dicha inscripción no tendrá carácter constitutivo.

La inscripción en el registro podrá ser instada por las empresas o establecimientos turísticos o practicada de oficio tras la presentación por las empresas turísticas de la declaración responsable mencionada.

**9.** El artículo 2.j) define a los **establecimientos de alojamiento turístico** como aquellos locales, instalaciones y bienes muebles abiertos al público en general en los que se prestan servicios turísticos de alojamiento. Expresamente excluye de esta definición las viviendas para uso turístico y los espacios donde se preste el servicio de alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

El artículo 53 define las **viviendas para uso turístico** como aquellas 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.

El artículo 54 define el **alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico** como el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio, ofrecido por motivos vacacionales o turísticos.



10. El artículo 53.4 excluye expresamente del ámbito de aplicación de la ley las viviendas que se arrienden según lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.

### 3. Decreto vasco de viviendas turísticas

11. El Decreto 101/2018, de 3 de julio, viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico<sup>4</sup>, define en su artículo 1 a las **viviendas para uso turístico** como aquellas que se ofrezcan, comercialicen o cedan temporalmente, en su totalidad, como alojamiento por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

Asimismo, entiende por alojamiento en **habitación de vivienda particular para uso turístico** el que se ofrezca, comercialice o ceda por habitaciones, de forma temporal, por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

12. De acuerdo con lo establecido en el artículo 5, la persona que vaya a desarrollar la actividad turística de alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitación de vivienda particular para uso turístico debe presentar, antes de su inicio, ante la dirección del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, una **declaración responsable** de que conoce y cumple los requisitos y condiciones exigibles para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones mientras desarrolle la actividad.

La declaración responsable identificará a la persona titular de la actividad, indicando su número de identificación fiscal, el nombre comercial del alojamiento, en su caso, así como la ubicación y referencia catastral de la vivienda, y habrá de incluir los siguientes extremos:

(...)

b) **Conformidad de la actividad turística con las normas municipales relativas a los usos urbanísticos** y la edificación.

(...)

13. Una vez presentada la declaración responsable, el artículo 8 establece que la dirección del Gobierno Vasco competente en materia de turismo dictará resolución por la que se disponga el inicio de un procedimiento de comprobación del cumplimiento

---

<sup>4</sup> <https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2018/07/1803822a.pdf>



de los requisitos exigibles para el desarrollo de la actividad, que será notificada a la persona titular de la misma.

Se solicitará al ayuntamiento correspondiente **informe**, con carácter **preceptivo y vinculante**, acerca de los siguientes extremos:

(...)

b) **Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal** y cumple las condiciones específicas que en su caso sean de aplicación.

(...)

#### **4. Decreto vasco de registro de empresas y actividades turísticas**

**14.** El Decreto 112/2019, de 16 de julio, de registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi<sup>5</sup>, regula en su artículo 4 la estructura del mismo, que es la siguiente:

a) Libro I. Empresas y actividades de alojamiento y mediación.

– Sección 1. Establecimientos de alojamiento.

Epígrafe 1. Hoteles.

Epígrafe 2. Pensiones.

Epígrafe 3. Apartamentos turísticos.

Epígrafe 4. Campings y otras modalidades de acampada.

Epígrafe 5. Agroturismos.

Epígrafe 6. Casas rurales.

Epígrafe 7. Albergues.

Epígrafe 8. Otros establecimientos de alojamiento.

– **Sección 2. Viviendas para uso turístico.**

**Epígrafe 1. Viviendas para uso turístico cedidas enteras.**

**Epígrafe 2. Viviendas particulares para uso turístico cedidas por habitaciones.**

– Sección 3. Empresas turísticas de mediación.

Epígrafe 1. Agencias de viajes.

Epígrafe 2. Otras empresas de mediación.

b) Libro II. Personas guías de turismo habilitadas.

<sup>5</sup> <https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2019/07/1903659a.pdf>



## 5. Conclusión derivada de la normativa aplicable

15. De la normativa citada se desprende que el alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico no constituye un arrendamiento de vivienda, sino una **actividad económica del sector turístico** realizada por personas físicas o jurídicas, a las que se considera empresas turísticas, las cuales están sometidas a la presentación ante la administración turística —antes del inicio de la actividad— de una declaración responsable de cumplimiento de condiciones legalmente exigidas, tras la cual serán inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

16. Asimismo, de la normativa citada se desprende que el alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico es una actividad **diferente a la del alojamiento en establecimientos hoteleros**, apartamentos turísticos, campings, agroturismos, casas rurales o albergues.

17. Finalmente, se desprende que el **cumplimiento de las normas municipales** relativas a los usos urbanísticos es requisito imprescindible para el ejercicio de la actividad económica de alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, teniendo el informe preceptivo que debe emitir cada ayuntamiento el carácter de vinculante.

## IV. Normativa del Ayuntamiento de Deba sobre usos de edificaciones

18. El Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Deba (GHI-132/05-P05), aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 16 de octubre de 2007<sup>6</sup>, distingue, en su artículo 008, los siguientes usos urbanísticos:

- Usos Residenciales.
- Usos Industriales.

<sup>6</sup> Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 244, de 17 de diciembre de 2007

[https://egoitza.gipuzkoa.eus/es/bog?p\\_p\\_id=BoletinOficial\\_WAR\\_LEEboletinOficialportlet&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-1&p\\_p\\_col\\_count=1&BoletinOficial\\_WAR\\_LEEboletinOficialportlet\\_myaction=detalleAnuncio&BoletinOficial\\_WAR\\_LEEboletinOficialportlet\\_pdf=https%3A%2F%2Fssl4.gipuzkoa.net%2Fcastell%2Fbog%2F2007%2F12%2F17%2Fbo071217.pdf%23c0713445&BoletinOficial\\_WAR\\_LEEboletinOficialportlet\\_url=https%3A%2F%2Fssl4.gipuzkoa.net%2Fcastell%2Fbog%2F2007%2F12%2F17%2Fc0713445.htm](https://egoitza.gipuzkoa.eus/es/bog?p_p_id=BoletinOficial_WAR_LEEboletinOficialportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&BoletinOficial_WAR_LEEboletinOficialportlet_myaction=detalleAnuncio&BoletinOficial_WAR_LEEboletinOficialportlet_pdf=https%3A%2F%2Fssl4.gipuzkoa.net%2Fcastell%2Fbog%2F2007%2F12%2F17%2Fbo071217.pdf%23c0713445&BoletinOficial_WAR_LEEboletinOficialportlet_url=https%3A%2F%2Fssl4.gipuzkoa.net%2Fcastell%2Fbog%2F2007%2F12%2F17%2Fc0713445.htm)



- Usos Terciarios.
- Usos Rurales y de Explotación del Medio.
- Usos de Comunicaciones.
- Usos de Espacios Libres.
- Usos de Equipamiento Comunitario.
- Usos de Infraestructuras de Servicios.

**19.** El artículo 009.3 clasifica los **Usos Terciarios** en:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficina.
- Uso recreativo.
- Uso socio-cultural.
- Uso sanitario y asistencial.
- Usos terciarios diversos.

El mismo artículo define el **Uso Hotelero** como el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades, hoteles, hoteles-residencia, moteles, pensiones y apartahoteles.

**20.** En consecuencia, las Normas Subsidiarias de Deba, de 2007, no prevén la actividad económica de alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico.

## **V. Análisis desde el punto de vista de la competencia**

### **1. Barreras de entrada**

#### **A. Concepto**

**21.** Las barreras de entrada se conceptúan como todas aquellas dificultades y costes que desalientan o directamente imposibilitan la entrada de nuevos operadores en un determinado mercado.

#### **B. Requisitos**

**22.** En caso de que las administraciones públicas establezcan barreras de entrada que restrinjan o impidan el acceso a un mercado, dichas barreras deben reunir una serie de requisitos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 17/2009, de 23





de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio —que incorpora parcialmente al Derecho español la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (en adelante, Directiva de Servicios)—, en redacción dada a dicho artículo por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado:

- no discriminación: que no resulten discriminatorias ni directa ni indirectamente en función de la nacionalidad o de que el establecimiento se encuentre o no en el territorio de la autoridad competente o, por lo que se refiere a sociedades, por razón del lugar de ubicación del domicilio social;
- necesidad: que estén justificadas por razones de:
  - orden público,
  - seguridad pública,
  - salud pública,
  - protección del medio ambiente,
  - cuando la escasez de recursos naturales o la existencia de inequívocos impedimentos técnicos limiten el número de operadores económicos del mercado.
- proporcionalidad: que sean el instrumento más adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue porque no existen otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado, en particular cuando un control a posteriori se produjese demasiado tarde para ser realmente eficaz.

### **C. Consecuencias**

**23.** La existencia de barreras legales que no reúnan los requisitos de no discriminación, necesidad y proporcionalidad, constituye un obstáculo a la libre prestación de servicios y, por tanto, un obstáculo al mantenimiento de una competencia efectiva en el mercado afectado.

**24.** Las barreras de entrada generan consecuencias negativas para la economía en que se establecen en la medida en que desincentivan la entrada de nuevos operadores que pueden incrementar la tensión competitiva y generar por lo tanto mejores condiciones en la prestación de los servicios. La ausencia de barreras de entrada en los mercados fomenta la creación de empleo, la innovación y mejora la competitividad.

**25.** En consecuencia, la Administración debe evitar la creación de barreras injustificadas y su existencia debería conllevar la intervención de las autoridades de competencia, bien ejerciendo sus facultades de promoción, bien, en caso de normas de rango inferior a la Ley, las de impugnación.



## **2. Aplicación de la Directiva de Servicios a la normativa urbanística**

**26.** La Directiva de Servicios no es de aplicación al urbanismo, tal y como se expresa en su Considerando noveno. No obstante, en el Manual sobre la transposición de la Directiva de Servicios, elaborado por la Dirección General de Mercado Interior y Servicios de la Comisión Europea, se indica en el punto 2.3.2 que:

(...) el mero hecho de que se dé a tales normas la denominación específica, por ejemplo, como normas urbanísticas, o de que los requisitos se formulen de un modo general, es decir, que no se dirijan específicamente a los prestadores de servicios, no basta para excluirlas del ámbito de la Directiva de servicios. De hecho, ha de evaluarse el efecto real de los requisitos en cuestión para determinar si son de carácter general o no. Así, al transponer la Directiva, los Estados miembros deberán tener en cuenta que las «normas urbanísticas» o las «ordenanzas de construcción» pueden contener requisitos que regulen de manera específica actividades de servicios y que, por tanto, estén cubiertos por la Directiva de servicios. Por ejemplo, las disposiciones sobre la superficie máxima de ciertos establecimientos comerciales, aun cuando figuren en las normas urbanísticas generales, están comprendidas en el ámbito de aplicación de la Directiva de servicios y, en consecuencia, han de atenderse a lo previsto en el capítulo sobre libertad de establecimiento de ésta.

**27.** En consecuencia, para valorar si se trata de una regulación urbanística, no hay que tener en cuenta el instrumento utilizado sino la naturaleza de la regulación que contiene. Si ésta es de carácter económico o comercial, la Directiva de Servicios resultará de aplicación.

En efecto, si la finalidad principal de la regulación consiste en incidir directamente en las actividades económicas que se pueden desarrollar en un determinado lugar (regulación de los usos comerciales o económicos) en lugar de determinar la tipología de edificios que se pueden construir en una zona, estaríamos ante una regulación de naturaleza económica.

**28.** Por ello, esta LEA/AVC considera que el Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Deba restringe la realización de actividades económicas y define qué actividades se pueden llevar a cabo en edificios, por lo que no tiene una naturaleza urbanística, siéndoles aplicable las prescripciones de la Directiva de Servicios y de su normativa de transposición.

### **3. Análisis de la necesidad y proporcionalidad de la normativa del Ayuntamiento de Deba**

**29.** El artículo 38 de la Constitución Española reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado.



**30.** El artículo 11 de la Ley 17/2009 prohíbe que la normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o de su ejercicio supedita dicho acceso o ejercicio a restricciones cuantitativas o territoriales.

**31.** Como ya se ha manifestado, la Ley 20/2013 modificó el apartado del artículo 5 de la Ley 17/2009 referido a la necesidad, sustituyendo el concepto de “razón imperiosa de interés general” por el más preciso de “orden público, seguridad pública, salud pública, protección del medio ambiente, escasez de recursos naturales o existencia de inequívocos impedimentos técnicos”.

**32.** Esta LEA/AVC considera que no existen razones ni de orden público, ni de seguridad pública, ni de salud pública, ni de protección del medio ambiente, ni escasez de recursos naturales ni existencia de inequívocos impedimentos técnicos, que posibiliten el establecimiento de barreras de entrada al mercado de la actividad económica de alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, actividad permitida por la Ley vasca de Turismo y el Decreto vasco 101/2018.

Por consiguiente, considera que dichas barreras de entrada no cumplen los requisitos legales y deben ser removidas.

**33.** En consecuencia, esta LEA/AVC considera que son las Comunidades de Propietarios las entidades más apropiadas para limitar o prohibir la realización de actividades económicas en las mismas, en caso de que de ellas se derivasen molestias o se perturbara la convivencia entre vecinos, no considerando ni necesario ni proporcional el establecimiento de barreras de entrada a la realización de actividades económicas en todas las Comunidades de Propietarios, incluso en aquellas en la que los vecinos sean abiertamente proclives a su desarrollo.

**34.** Por ello, se recomienda al Ayuntamiento de Deba que modifique el vigente el Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal y proceda a eliminar toda barrera de entrada a la realización de actividades económicas de alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, depositando en las Comunidades de Propietarios la limitación o prohibición de dichas actividades, cuando de ellas se derivasen molestias o se perturbara la convivencia entre vecinos.

## **VI. Facultad de impugnación de LEA/AVC**

**35.** El artículo 13.2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia establece que los órganos competentes de las Comunidades Autónomas están



legitimados para impugnar ante la jurisdicción competente actos de las Administraciones Públicas autonómicas o locales de su territorio sujetos al Derecho Administrativo y disposiciones generales de rango inferior a la ley de los que se deriven obstáculos al mantenimiento de una competencia efectiva en los mercados

Asimismo, la Ley 1/2012, de 2 de febrero, de la Autoridad Vasca de la Competencia, atribuye a este organismo, en su artículo 3.4, la facultad de impugnar ante la jurisdicción competente los actos sujetos al derecho administrativo y las disposiciones generales de rango inferior a la ley, de las Administraciones Públicas autonómica, foral y local de la Comunidad Autónoma de Euskadi, cuando de ellos se deriven obstáculos al mantenimiento de una competencia efectiva en los mercados. Se exceptúan de dicha competencia las normas forales fiscales de las Juntas Generales de los territorios históricos.

**36.** El plazo para interponer recurso contencioso-administrativo contra dichas normas es de dos meses desde el día siguiente al de la publicación de la disposición impugnada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

**37.** En el presente caso, dado que es el Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de 2007 el que establece barreras de entrada no necesarias ni proporcionales a la realización de actividades económicas de alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, LEA/AVC no puede interponer recurso contencioso-administrativo por razón de plazos.

## VII. Conclusiones

**PRIMERA:** El Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Deba de 2007 establece barreras de entrada no necesarias ni proporcionales a la realización de actividades económicas de alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, dado que el Uso Terciario Hotelero —previsto en el Texto refundido— no incluye las actividades económicas citadas.

**SEGUNDA:** LEA/AVC insta al Ayuntamiento de Deba a la modificación del Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, de tal modo que se recoja y permita la realización de actividades económicas de alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, en consonancia con lo establecido en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo y en el Decreto 101/2018, de 3 de julio, viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.



**TERCERA:** Las Comunidades de Propietarios son las entidades más apropiadas para limitar o prohibir la realización de actividades económicas en las mismas, en caso de que de ellas se derivasen molestias o se perturbara la convivencia entre vecinos, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley sobre propiedad horizontal.

**CUARTA:** Esta LEA/AVC desplegará actividades de promoción ante el Ayuntamiento de Deba, con el fin de que, en consonancia con la conclusión segunda, modifique el Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal y elimine cualquier tipo de barrera de entrada no necesaria ni proporcional a la realización de actividades económicas de alojamiento en viviendas para uso turístico o en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico.