



## INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DE VIVIENDAS Y HABITACIONES DE VIVIENDAS PARTICULARES PARA USO TURÍSTICO

### Proyecto LEA/AVC nº 269-NORM-2018

#### Sumario:

I. Objeto del informe .....	2
II. Marco normativo del alojamiento turístico en viviendas particulares .....	2
1. Ley de Arrendamientos Urbanos .....	2
2. Ley vasca de Turismo .....	2
3. Normativa urbanística municipal .....	4
III. El alojamiento en viviendas para uso turístico como actividad económica....	6
IV. Proyecto de Decreto de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico .....	6
V. Análisis desde el punto de vista de la competencia .....	8
1. Cuestiones generales .....	8
2. Articulado .....	8
A. Artículo 5.1 .....	8
B. Artículo 5.2 .....	9
C. Artículo 11 .....	10
D. Artículo 12 .....	11
E. Artículo 13 .....	12
F. Artículo 14 .....	13
G. Artículo 15 .....	13
H. Artículo 16 .....	14
I. Artículo 17 .....	14
VI. Conclusión .....	15

#### Pleno

Dña. Alba Urresola Clavero, Presidenta

D. Rafael Iturriaga Nieva, Vocal

Dña. Enara Venturini Álvarez, Vocal

Dña. María Lourdes Muñoa Corral, Secretaria

1. El Pleno del Consejo Vasco de la Competencia, en su reunión del 14 de marzo de 2018, con la composición arriba indicada, ha decidido emitir el presente informe sobre el proyecto de Decreto de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, elaborado por el Departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco.



## I. Objeto del informe

2. El 1 de febrero de 2018 el Departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco ha solicitado de la Autoridad Vasca de la Competencia (LEA/AVC) la emisión de un informe en relación con el proyecto de Decreto de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, elaborado por dicho Departamento.

3. 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 3.5, referida a “dictaminar[á], con carácter no vinculante, sobre los proyectos normativos que afecten a la competencia”.

## II. 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, conceptúa, en su artículo 2, como arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre 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 y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial<sup>1</sup>.

### 2. Ley vasca de Turismo

5. El artículo 2.2.b) de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo define 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

---

<sup>1</sup> Redacción dada por el artículo primero Dos de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.



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) define 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.

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.**

**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 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.

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. 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.

**10.** El artículo 54 regula el alojamiento en **habitaciones de viviendas particulares para uso turístico**. Reglamentariamente se establecerá el número máximo de plazas que podrán ofertarse en una misma vivienda, así como el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, así como sus distintivos.

**11.** 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. Normativa urbanística municipal**

**12.** Las normativas urbanísticas municipales tienen como objetivo fundamental la ordenación del entorno urbano de las ciudades, por lo que, inexcusablemente, producen un impacto limitativo en las actividades económicas que se realizan en las mismas. En efecto, si bien no afectan específicamente a la actividad económica, las normativas urbanísticas municipales tienen que ser respetadas por los prestadores en el ejercicio de su actividad económica, al igual que por los particulares en su capacidad privada.

A las autoridades de defensa de la competencia les corresponde examinar si las limitaciones urbanísticas establecidas en dichas normas restringen o no la libre competencia.

**13.** A tal respecto, procede manifestar que 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, no es de aplicación al urbanismo, tal y como se expresa en su Considerando noveno<sup>2</sup>. No obstante, en el Manual sobre la transposición de la Directiva de Servicios<sup>3</sup>, 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,

<sup>2</sup> “La presente Directiva solo se aplica a los requisitos que afecten al acceso a una actividad de servicios o a su ejercicio. Así, no se aplica a requisitos tales como normas de tráfico rodado, normas relativas a la ordenación del territorio, **urbanismo** y ordenación rural, normas de construcción, ni a las sanciones administrativas impuestas por no cumplir dichas normas, que no regulan específicamente o no afectan específicamente a la actividad del servicio pero que tienen que ser respetadas por los prestadores en el ejercicio de su actividad económica al igual que por los particulares en su capacidad privada.”

<sup>3</sup> <http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/enlaces/destacados/Docu2DS.pdf>



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 atenerse a lo previsto en el capítulo sobre libertad de establecimiento de ésta.

**14.** 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.

**15.** Por ello, esta LEA/AVC considera que una pluralidad de normas municipales reguladoras de usos urbanísticos definen qué actividades comerciales o de servicios se pueden llevar a cabo en edificios ya construidos, por lo que no tienen una naturaleza urbanística<sup>4</sup>, siéndoles aplicables las prescripciones de la Directiva de Servicios y de su normativa de transposición<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> La sentencia del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:3866), dictada en el recurso de casación nº 3408/2014, anuló las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales, aprobado por Decreto de Gobierno Vasco 262/2004, de 21 de diciembre, por imponer limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales y considerar que las auténticas razones para imponer esas limitaciones eran exclusivamente económicas y mercantiles, y, por ello, proscritas tanto por la Directiva de Servicios como por la Ley 17/2009.

Por su parte, la sentencia nº 43/2018 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, de 29 de enero de 2018, estima parcialmente el recurso interpuesto por la LEA/AVC, contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao de 30 de junio de 2016, por el que se decidió aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo, consistente en establecer un nuevo régimen de algunos usos urbanísticos. En su virtud, la sentencia declara la nulidad de varios artículos y la conformidad a derecho de otros, al considerar las actividades reguladas de naturaleza económica.

<sup>5</sup> A idéntica conclusión llegó la **Autoritat Catalana de la Competència (ACCO)**, quien, en sus "Recomendaciones sobre la regulación detallada de los usos del suelo desde la óptica de la competencia" (diciembre de 2014), afirmó: "Por lo tanto, la ACCO es de la opinión que la Directiva de Servicios (así como la transposición de su contenido al ordenamiento jurídico español) resulta de aplicación a la regulación detallada de los usos, visto su carácter eminentemente comercial. En consecuencia, hay que respetar en esta regulación los principios de necesidad, proporcionalidad y mínima distorsión y resultará prohibido, conforme el artículo 11.1 a) de la Ley 17/2009 supeditar el acceso a una actividad de servicios a determinadas restricciones." (página 19)



### III. El alojamiento en viviendas para uso turístico como actividad económica

16. 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.

### IV. Proyecto de Decreto de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico

17. El Decreto aborda la regulación del alojamiento en viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, a través de 22 artículos, distribuidos en 4 capítulos, así como una Disposición Adicional, una Transitoria y tres Finales.

18. El capítulo I, “Disposiciones generales”, consta de 4 artículos y señala el objeto y ámbito de aplicación de la norma y define los conceptos y elementos regulatorios de estas figuras alojativas.

19. El capítulo II, “Régimen de intervención administrativa”, consta de 5 artículos y contempla el contenido de la declaración responsable de inicio de actividad turística; establece quién puede ser titular de la misma; regula el modo en que ha de efectuarse la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi; y señala el procedimiento de comprobación administrativa del cumplimiento de los requisitos de la actividad, previendo la solicitud de informe a los Ayuntamientos, relativo a las cuestiones de competencia municipal, y la disponibilidad de la documentación justificativa por parte de las personas interesadas, así como el procedimiento a seguir en caso de constatarse inexactitud, falsedad u omisión en los datos o informaciones incluidos en la declaración responsable o en otra documentación complementaria que se hubiese presentado; finalmente, contempla la modificación y la baja en la actividad.



**20.** El capítulo III, “Condiciones y régimen de funcionamiento de la actividad alojativa”, consta de 8 artículos y señala la obligación de cumplir toda la normativa que sea aplicable a las viviendas para uso turístico, haciendo una especial referencia a los requisitos edificatorios y a la capacidad máxima del alojamiento; estableciendo las condiciones de inmediata disponibilidad; los requerimientos en garantía de la seguridad del uso de la vivienda; la obligación de utilizar un distintivo oficial que identifique estas modalidades alojativas; los términos en que ha de contratarse el seguro de responsabilidad civil; las obligaciones de información en materia de seguridad ciudadana; y finalmente, el cumplimiento de las normas de propiedad horizontal, en viviendas sometidas a este régimen de propiedad.

**21.** El capítulo IV, “Obligaciones en relación con la prestación de la actividad turística”, consta de 5 artículos y señala la necesidad de identificar con el número de inscripción registral de todo acto de promoción, comercialización o facilitación del alojamiento en viviendas o habitaciones; de otro lado, se especifican los derechos de información que ostentan las personas usuarias del alojamiento, sobre las condiciones de la oferta; así como en relación con el precio de los servicios; y con la posibilidad de formular denuncias, quejas y reclamaciones; finalmente, el texto articulado se cierra con un precepto sobre las obligaciones de las personas usuarias de estos alojamientos turísticos.

**22.** La Disposición Adicional tiene como finalidad contemplar la perspectiva de género en todos los documentos de recogida de datos derivados de la aplicación del Decreto.

**23.** La Disposición Transitoria otorga un plazo de 6 meses para su adaptación, a los titulares de viviendas o habitaciones que, a la entrada en vigor del Decreto, hubieran presentado declaración responsable y estuvieran inscritos en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

**24.** Finalmente, la Disposición Final Primera introduce una modificación en el apartado B.7 del Anexo II de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, con objeto de contemplar expresamente, dentro del régimen de actividades clasificadas sometidas a comunicación previa, las viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico; la Disposición Final Segunda autoriza al Consejero de Turismo, Comercio y Consumo para el desarrollo del Decreto y, en especial, para actualizar el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil, así como para publicar los distintivos identificativos, y la Disposición Final Tercera dispone su entrada en vigor.



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

### 1. Cuestiones generales

**25.** En este informe se destacarán aquellas cuestiones que, a juicio de esta LEA/AVC, tienen incidencia en la libre competencia, exceptuando aquellos aspectos previamente regulados en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, aspectos que ya fueron dictaminados por este organismo en el informe que, respecto del anteproyecto de dicha Ley, se emitió el 6 de agosto de 2015<sup>6</sup>.

### 2. Articulado

#### A. Artículo 5.1

**26.** El artículo 5.1 del proyecto de Decreto establece que la declaración responsable habrá de referirse al cumplimiento de los siguientes requerimientos:

Artículo 5.- Declaración responsable de inicio de actividad turística en viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

1.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 y concordantes de la Ley 13/2016, de Turismo, la persona que vaya a desarrollar la actividad turística regulada en el presente Decreto deberá presentar, antes de su inicio, ante el Departamento competente en materia de turismo, una declaración responsable de que conoce y cumple los requisitos y condiciones exigibles para su ejercicio.

A tal efecto, la declaración responsable habrá de referirse al cumplimiento de los siguientes requerimientos:

- a) Titularidad del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda; y, en el caso de que aquélla no coincida con la propiedad, conformidad de la propiedad con el ejercicio en ella de la actividad turística.
- b) Conformidad de la actividad turística con el uso urbanístico previsto para la vivienda.
- c) Cumplimiento de las normas de edificabilidad y habitabilidad de la vivienda, incluyendo número máximo de plazas, por habitación y en su totalidad.
- d) Cumplimiento del régimen legal relativo a la actividad clasificada, con adopción, en su caso, de las medidas preceptivas en materia de prevención y protección contra incendios, ruidos, residuos y cualquiera otra medida correctora que se indique.
- e) Cumplimiento de las condiciones y régimen de funcionamiento de la actividad previstos por el presente Decreto.
- f) Conformidad del uso turístico con las reglas de propiedad horizontal del inmueble.

---

6

[http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es\\_informes/Informe%20a%20Anteproyecto%20de%20Ley%20de%20Turismo%20de%20Euskadi.pdf](http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/Informe%20a%20Anteproyecto%20de%20Ley%20de%20Turismo%20de%20Euskadi.pdf)



- g) Aseguramiento de la responsabilidad civil, en los términos establecidos por el presente Decreto.
- h) En el caso de la modalidad alojativa por habitaciones, residencia efectiva del titular de la actividad.
- i) Cumplimiento de las obligaciones tributarias.
- j) Cumplimiento, en su caso, de la normativa de higiene y salud laboral y prevención de riesgos laborales.
- k) Adopción, en su caso, de las medidas de autoprotección que sean exigibles legalmente.

**27.** El artículo 20.2 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, establece que la declaración responsable es el documento suscrito por un interesado en el que este manifiesta, bajo su responsabilidad, que conoce y cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad. Dichos requisitos deben estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la declaración responsable, haciéndose especial hincapié en el conocimiento y cumplimiento de las obligaciones fiscales y urbanísticas, si las hubiere, dada la especial complejidad e importancia de estas materias. Las administraciones turísticas de Euskadi podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos.

Asimismo, el artículo 53.2 de la Ley 13/2016 establece que las viviendas para uso turístico deben cumplir con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad, los relativos al medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte de aplicación.

**28.** En consecuencia, esta LEA/AVC considera necesarios y proporcionales los requisitos establecidos, así como conformes con las prescripciones de la Ley de Turismo.

## **B. Artículo 5.2**

**29.** El artículo 5.2 del proyecto de Decreto establece:

Artículo 5.- Declaración responsable de inicio de actividad turística en viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

2. La declaración responsable se presentará según modelo oficial que estará disponible por medios telemáticos, en la sede electrónica del Gobierno Vasco, así como en formato papel, en sus oficinas territoriales.

Con objeto de una correcta identificación de la vivienda, el modelo oficial de declaración responsable recogerá la dirección postal y referencia catastral de aquélla, y habrá de acompañarse de fotografías de fachada e interior, así como de un plano a escala con



indicación de la superficie útil, distribución y número máximo de plazas por vivienda y por cada habitación.

El modelo oficial de declaración responsable indicará la documentación de que ha de disponer la persona titular de la actividad, de conformidad con lo dispuesto en este Decreto.

**30.** Esta LEA/AVC considera muy positiva la posibilidad de presentarse la declaración responsable por medios telemáticos, considerando, asimismo, razonables los datos que debe recoger y la documentación a acompañar.

### **C. Artículo 11**

**31.** El artículo 11 del proyecto de Decreto establece:

Artículo 11.- Requisitos edificatorios y capacidad máxima de alojamiento.

1.- Las viviendas habrán de cumplir con la normativa sobre edificación y de carácter urbanístico que les sea aplicable.

Como mínimo, las viviendas habrán de disponer de una estancia destinada a dormir, cocina y cuarto de baño. En todo caso, habrá de garantizarse un uso privativo de los dormitorios, que estarán independizados mediante puerta. Igualmente, deberán contar con una fuente de iluminación natural y ventilación directa al exterior o a patio ventilado.

En el caso de ofrecerse el alojamiento por habitaciones, la vivienda contará, al menos, con dos dormitorios, uno de los cuales será reservado para uso privado de la persona residente.

2.- A las viviendas para uso turístico les serán de aplicación los requerimientos de accesibilidad propios del uso residencial.

3.- Las viviendas y las habitaciones podrán ofrecer un número de plazas acorde con las características constructivas de las mismas, en aplicación de lo que dispongan los instrumentos de planeamiento y regulación de los usos del suelo y de la edificación vigentes en cada municipio.

En defecto de norma específica, el número máximo de ocupantes de la vivienda, incluyendo residentes y usuarias, se determinará en aplicación de los siguientes ratios:

- a) Una vivienda para 1 persona deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.
- b) Una vivienda para 2 personas habrá de contar como mínimo con 33 metros cuadrados útiles de superficie.
- c) Una vivienda para 3 o más personas deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles de superficie por persona.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendedores.

4.- Queda prohibido alojar un número de personas mayor del que corresponda a la capacidad máxima de la vivienda y de cada una de las habitaciones, según los datos que consten en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

**32.** El artículo 53.8 de la Ley vasca de Turismo establece que 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 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, o normativa que la sustituya, incluyendo en dicho ratio tanto los residentes como los usuarios turísticos.

Por su parte, el artículo 62.2 de la Ley 3/2015 establece que se entenderá que una vivienda incurre en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en ella supere el que le corresponda en función de las ratios siguientes:

- a) Una vivienda con 1 persona residente en ella deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.
- b) Una vivienda con 2 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 33 metros cuadrados útiles de superficie.
- c) Una vivienda con 3 o más residentes en ella deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos.

**33.** Examinados los requisitos que deben cumplir las viviendas para uso turístico, esta LEA/AVC los considera necesarios y proporcionales, no suponiendo ninguno de ellos una barrera de entrada a la explotación de esta actividad económica.

Asimismo, los ratios de ocupantes de las viviendas reproducen exactamente los ratios de sobreocupación de la Ley vasca de Vivienda, por lo que no pueden merecer tacha alguna.

#### **D. Artículo 12**

**34.** El artículo 12 del proyecto de Decreto establece:

Artículo 12. - Condiciones de inmediata disponibilidad.

1.- Las viviendas o las habitaciones han de cederse en condiciones de inmediata disponibilidad para su uso, a cuyo fin deberán estar completamente amuebladas y dotadas de las instalaciones, servicios y electrodomésticos, así como del ajuar doméstico y de los elementos de limpieza e higiene, que sean precisos para su ocupación y disfrute inmediatos, de tal manera que se proporcione un servicio de alojamiento correcto y adecuado, según las normas usualmente aceptadas de confort, en relación con la totalidad de plazas que se oferten.

Así mismo, deberá garantizarse que sus diferentes estancias e instalaciones se encuentren en buenas condiciones de mantenimiento y funcionen correctamente.

2.- Las viviendas o habitaciones se pondrán a disposición de las personas usuarias debidamente ordenadas y en condiciones adecuadas de limpieza e higiene. Será obligatorio realizar una limpieza antes de la entrada de aquéllas.



**35.** Esta LEA/AVC considera necesarios y proporcionales los requisitos de disponibilidad de las viviendas y de las habitaciones, no suponiendo ninguno de ellos una barrera de entrada a la explotación de esta actividad económica.

### **E. Artículo 13**

**36.** El artículo 13 del proyecto de Decreto establece:

Artículo 13.- Garantía de seguridad del uso de la vivienda.

1.- Salvo que haya obligación legal de adoptar medidas específicas de autoprotección, la vivienda deberá contar con los siguientes elementos de seguridad, en un lugar de fácil visibilidad y próximo a la zona de entrada:

- a) Un plano con indicación de las salidas al exterior, en el que consten sus distintas dependencias y la indicación del número máximo de plazas de cada habitación.
- b) Información sobre localización y teléfono de los servicios de emergencia (bomberos y policía) y sanitarios más próximos, así como la indicación del número de teléfono 112 de atención de emergencias.
- c) Un extintor manual.

Igualmente, la vivienda debe contar, en un lugar visible y fácilmente accesible, con un botiquín de primeros auxilios, a disposición de las personas usuarias.

2.- En caso de que la vivienda, por sus condiciones de evacuación, se encuentre obligada a adoptar medidas de autoprotección, se estará a lo dispuesto en el Decreto 277/2010, de 2 de noviembre, por el que se regulan las obligaciones de autoprotección exigibles a determinadas actividades, centros o establecimientos para hacer frente a situaciones de emergencia o norma que lo sustituya.

3.- Deberá facilitarse a la persona usuaria los manuales o instrucciones de funcionamiento de las instalaciones con que cuente la vivienda, así como cualquier otra información relevante sobre sus concretas condiciones de seguridad y las medidas a adoptar en aras de evitar cualquier riesgo derivado de su uso normal.

4.- Igualmente, debe proporcionársele la información que sea necesaria sobre las normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, en relación con el uso y disfrute de los elementos y servicios o instalaciones comunes.

5- La persona titular de la actividad alojativa debe proporcionar un servicio de atención telefónica a los usuarios, con objeto de poder atender y resolver las consultas e incidencias que se produzcan en relación con el alojamiento, con un horario mínimo de 8 a 20 horas, de lunes a domingo.

**37.** Esta LEA/AVC considera necesarios y proporcionales los requisitos de seguridad exigidos de las viviendas y de las habitaciones, no suponiendo ninguno de ellos una barrera de entrada a la explotación de esta actividad económica, la cual nunca debe ejercerse con menoscabo de la seguridad de los usuarios.



## **F. Artículo 14**

### **38. El artículo 14 del proyecto de Decreto establece:**

Artículo 14.- Distintivo de vivienda de uso turístico.

1.- Las viviendas objeto del presente Decreto han de exhibir, en un lugar de fácil visibilidad, exterior a la vivienda, la identificación como vivienda o habitación de vivienda particular para uso turístico.

Si en un mismo edificio hubiera varias viviendas de uso turístico, bien se cedan en su totalidad, bien por habitaciones, bastará con colocar, en el exterior del mismo, un solo distintivo, con indicación de los pisos en los que aquéllas se sitúen. A dicho distintivo se añadirá otro en la parte exterior de la puerta de acceso a cada una de las viviendas o habitaciones que ejerzan la actividad turística.

Cuando, por causas no imputables al titular de la actividad, los distintivos no puedan colocarse en el exterior del edificio, deberán exhibirse en el exterior de la puerta de acceso a la vivienda.

2.- Por Orden del titular del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de Turismo se aprobarán los el modelos de distintivos correspondientes.

**39.** El artículo 25 de la Ley vasca de Turismo establece que las empresas turísticas deberán hacer constar, de manera legible e inteligible, en toda publicidad, anuncios, documentación, correspondencia y tarifas de precios, así como en las facturas de servicios turísticos, los elementos propios de su clasificación administrativa con los símbolos acreditativos de la misma. Por su parte, el artículo 53.8, segundo párrafo, de la Ley establece que reglamentariamente se desarrollarán los distintivos.

Examinados los requisitos que deben cumplir las viviendas para uso turístico respecto de sus distintivos, esta LEA/AVC los considera necesarios y proporcionales, no suponiendo ninguno de ellos una barrera de entrada a la explotación de esta actividad económica.

## **G. Artículo 15**

### **40. El artículo 15 del proyecto de Decreto establece:**

Artículo 15.- Seguro de responsabilidad civil.

1.- Las personas titulares de la actividad están obligadas a contratar una póliza de seguro de responsabilidad civil, que garantice los daños a la salud o la seguridad física de las personas usuarias de la vivienda o de terceras personas, así como los que puedan ocasionarse en relación con la seguridad financiera de las personas usuarias, a consecuencia de la actividad alojativa.

La cuantía mínima del capital asegurado se determinará en función del número de plazas máximo admisible en la vivienda, a razón de 6.000.- euros por plaza.



2.- La póliza de seguro a que se refiere este artículo deberá mantenerse vigente mientras no se proceda a dar de baja a la actividad en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

**41.** Esta LEA/AVC considera necesaria y proporcionada la exigencia a las personas titulares de la actividad de alojamiento turístico en viviendas residenciales de la contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil, así como la cuantía mínima del capital asegurado fijada en el proyecto de Decreto.

## **H. Artículo 16**

**42.** El artículo 16 del proyecto de Decreto establece:

Artículo 16.- Obligaciones de información en materia de seguridad ciudadana.

Los alojamientos turísticos regulados en el presente Decreto están sujetos a las obligaciones de registro documental e información de entradas y salidas de clientes, en la forma que se determine por la legislación vigente en materia de seguridad ciudadana.

**43.** El artículo 25 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana establece la obligación de registro documental respecto de las personas físicas o jurídicas que ejerzan actividades relevantes para la seguridad ciudadana, como las de hospedaje, entre otras.

Este artículo 16 no hace sino recordar dicha obligación, por lo que no cabe realizar objeción alguna al respecto.

## **I. Artículo 17**

**44.** El artículo 17 del proyecto de Decreto establece:

Artículo 17.- Cumplimiento de las normas de propiedad horizontal.

En los casos de viviendas constituidas en régimen de propiedad horizontal, la actividad de alojamiento en vivienda para uso turístico no podrá ejercerse si los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, contienen una prohibición expresa al efecto.

**45.** Esta LEA/AVC ha expresado su parecer<sup>7</sup> acerca de que las Comunidades de Propietarios son las entidades más apropiadas para limitar o prohibir la realización de actividades económicas en las mismas.

---

7

[http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es\\_informes/adjuntos/251\\_INF\\_ORME\\_ORDENACION\\_URBANA\\_BILBAO\\_web\\_es.pdf](http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/adjuntos/251_INF_ORME_ORDENACION_URBANA_BILBAO_web_es.pdf)

[http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es\\_informes/adjuntos/250\\_INF\\_ORME\\_ORDENACION\\_URBANA\\_DONOSTIA\\_web\\_es.pdf](http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/adjuntos/250_INF_ORME_ORDENACION_URBANA_DONOSTIA_web_es.pdf)



En consecuencia, se manifiesta la completa conformidad con el citado artículo 17.

## **VI. Conclusión**

Esta LEA/AVC informa favorablemente el proyecto de Decreto de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, elaborado por el Departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco.