



Lehiaren
Euskal Agintaritza
Autoridad Vasca
de la Competencia

TXOSTENA, DEBA UDALERRIKO HIRIGINTZA-ARAUDIARI ETA HORREK ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZETAN EDO ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZA PARTIKULARRETAKO LOGELETAN OSTATU EMATEKO JARDUERA EKONOMIKOETAN DITUEN ONDORIOEI BURUZKOA

LEA/AVC 456-SUST-2020

Laburpena:

I. Txostenaren xedea.....	2
II. LEA/AVCren jarduketak.....	2
III. Etxebizitza partikularretako ostatu turistikoaren arau-esparrua	2
1. Hiri Errentamenduen Legea	2
2. EAEko Turismo Legea	3
3. EAEko etxebizitza turistikoaren dekretua	5
4. Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroari buruzko Dekretua	6
5. Aplikatu beharreko arauditik ateratako ondorioa	7
IV. Debako Udalaren araudia, eraikinen erabilerari buruzkoa	7
V. Azterketa, lehiaren ikuspegitik.....	8
1. Sartzeko oztopoak	8
A. Kontzeptua	8
B. Baldintzak	8
C. Ondorioak	9
2. Zerbitzuen Zuzentaraua aplikatzea hirigintzako araudiari	9
3. Debako Udalaren araudiaren beharraren eta proportzionaltasunaren azterketa	10
VI. LEA/AVCren aurkaratze-ahalmena	11
VII. Ondorioak.....	12

Osoko Bilkura

Alba Urresola Clavero and., presidentea

Rafael Iturriaga Nieva jn., kidea

Enara Venturini Álvarez and., kidea

Ainara Herce San Martín and., idazkaria

Lehiaren Euskal Agintaritzaren Osoko Bilkurak, 2020ko azaroaren 20ko bileran, arestian aipatutako kideez osatuan, txosten hau ematea erabaki du: Deba udalerriko



hirigintza-araudiari eta horrek erabilera turistikoko etxebizitzetan edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu emateko jarduera ekonomikoetan dituen ondorioei buruzkoa.

I. Txostenaren xedea

1. 2020ko abuztuaren 27an, Lehiaren Euskal Agintaritzaren (LEA/AVC) erregistroan AAA jaunaren idazki bat sartu zen. Idazki horretan adierazi zuenez, Debako Udalaren ustez erabilera turistikoko etxebizitzaren jarduera ekonomikoak egiteak tokiko hirigintza-araudia urratzen du eta horren aurkako txosten bat egiten ari da, nahitaezkoa eta loteslea, zeinaren ondorioz Eusko Jaurlaritzako Turismoko zuzendaria Debako etxebizitzetako turismo-jarduera bertan behera uztea eta Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroko inskripzioa ezeztatzea ebazten ari baita.

2. Txosten hau Lehiaren Euskal Agintaritzari buruzko Legeak (otsailaren 2ko 1/2012 Legea), 3.3.e) artikuluan, erakunde honi esleitu dion eskumenari jarraituz eman da; zehazki, «merkatuetako lehia mantendu edo berriz ezartzeko proposamenak helaraztea administrazio publikoei» eskumenari.

II. LEA/AVCren jarduketak

3. 2020ko irailaren 16an, LEA/AVCk Debako Udalarari eskatu zion Udalak etxebizitzetan turismo-jarduerak egiteari buruz emandako txosten negatibo guztien zerrenda, bakoitzean horretarako arrazoiak emanda, baita kontrako txosten horien oinarria izan den hirigintza-araudia igortzeko ere.

Informazio hori 2020ko urriaren 6an sartu zen LEA/AVCren erregistroan.

III. Etxebizitza partikularretako ostatu turistikokoaren arau-esparrua

1. Hiri Errentamenduen Legea

4. Hiri Errentamenduen Legeak (azaroaren 24ko 29/1994 Legea)¹, 2. artikuluan, honako hau jotzen du etxebizitza-errentamendutzat: errentariak eraikin bizigarri bat

1

https://www.ivap.euskadi.eus/contenidos/informacion/legedia_euskaraz_e_zuz_zibila/eu_def/adjuntos/Zuzenbide%20zibila/Hiri-errentamenduena.pdf



errentan hartzen duenean, eraikin horren lehen helburua etxebizitza iraunkorra izateko beharra asetzea dela.

Espresuki uzten du bere aplikazio-eremutik kanpo, 5.e) artikuluan, altzariz hornituta eta ekipatuta, berehala erabiltzeko moduko etxebizitza bat osorik aldi batez erabiltzeko lagatzea; hots, turismo-eskaintzarako bideak baliatuz edo merkaturatzeko edo iragartzeko beste bideren bat baliatuz komertzializatu edo iragartzen den etxebizitza, irabazi-asmoz, baldin eta berriazko araubide baten mende badago dagokion turismoaren arloko araudiaren ondorioz².

2. EAEko Turismo Legea

5. Turismoaren Legeak (uztailaren 28ko 13/2016 Legea)³, 2.2.b) artikuluan, honela definitzen du **turismo-jarduera**: helburutzat duena hainbat zerbitzu ematea jarduera eta zerbitzu turistikoen erabiltzaileei; esaterako, ostatu- eta sukaldaritza-zerbitzuak, bitartekaritza, informazioa, laguntza eta turismoari loturiko beste edozein zerbitzu.

Bestalde, 18. artikulua ezartzen du **librea** dela **turismo-jardueran aritzea**, baina aplikatzekoa den eta indarrean dagoen legeria bete behar dela; beraz, zerbitzu turistikoren bat emateko interesa duen edozein pertsonak ireki dezake EAEn, baldin eta aurrez aurkeztu badu komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena, eta kasuan-kasuan dagokion gaikuntza lortzen badu.

6. Turismo-enpresak 2.2.h) artikuluan definitzen dira, honela: pertsona fisiko edo juridikoak dira, nork bere izenean profesionalki, ohikotasunez eta irabazteko asmoz jarduten dutenak ostatu-zerbitzua edo bitartekaritza-zerbitzua emateko.

Era berean, 20. artikulua ezartzen du ezen, Euskal Autonomia Erkidegoan turismo-jarduera batean lanean hasi baino lehenago, turismo-enpresa baten titular izanik jarduera horretan hasi eta horretan jardun nahi duen pertsona fisiko edo juridiko orok erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko diola Euskadiko Turismo Administrazioari, jarduera horretan aritzeko bete behar diren betekizunak betetzen dituela adierazten duena.

7. Turismo-enpresak 29. artikuluan sailkatzen dira: ostatu-emaileak eta bitartekaritzakoak.

²Etxebizitzaren eta Alokairuaren Arloetako Presako Neurrien Errege Lege Dekretuaren (martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretua) lehenengo artikuluko bigarren zenbakian idatziz jaso bezala. https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3108-E.pdf

³ <https://www.euskadi.eus/y22-bopv/eu/bopv2/datos/2016/08/1603545e.pdf>



Bestalde, 36. artikuluan **ostatu-enpresa turistikoak** sailkatzen dira, kontuan hartuta zer ustiatzen duten:

- a) Ostatu-establezimenduak.
- b) Erabilera turistikoko etxebizitzak.**
- c) Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak.**

Azkenik, 38. artikulua arabera, mota hauetakoak dira **ostatu-establezimenduak**:

- a) Hotel-establezimenduak.
- b) Apartamentu turistikoak.
- c) Kanpinak.
- d) Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak.
- e) Aterpetxeak.
- f) Erregelamendu bidez zehaztutako beste establezimendu mota batzuk.

8. 24. artikulua Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroa sortzen du, zeina, izaera administratiboko erregistro publiko gisa sortua, atxikita baitago Eusko Jaurlaritzan turismo-arloko eskumena duen sailari, eta helburu baitu inskribatzea EAEko turismo-enpresak eta haien establezimenduak edo turismo-enpresa baten titular diren edo turismo-jarduera batean aritzen diren pertsona fisiko eta juridikoak. Inskripzioak ez du izaera eratzailerik izango.

Turismoko enpresek nahiz establezimenduek erregistroan inskribatzea eskatu ahal izango dute, edo ofizioz gauzatu ahal izango da, turismo-enpresek erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu ondoren.

9. Ostatu-establezimendu turistikoa 2.2.j) artikuluan definitzen da, honela: publiko orokorrari irekitako lokalak, instalazioak eta ondasun higigarriak, ostatu-zerbitzu turistikoak emateko erabiltzen direnak. Definizio horretatik kanpo uzten ditu espresuki erabilera turistikoko etxebizitzak eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu-zerbitzua ematen den lekuak.

Erabilera turistikoko etxebizitzak 53. artikuluan definitzen dira: turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu bezala eskaintzen edo merkaturatzen diren edozein motatako etxebizitzak dira, zeinak hirugarren batzuei lagatzen baitizkie jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan. Behin eta berriz edo ohikotasunez eta ordainsari baten truke merkaturatzen dira, zuzenean edo zeharka.

Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua 54. artikuluan definitzen da, honela: etxebizitza partikularretako logeletan oporretarako edo turismorako ostatu-zerbitzuak prezio bidez eskaintzea.



10. 53.4 artikulua espresuki uzten ditu legearen aplikazio-eremutik kanpo Hiri Errentamenduei buruzko Legearen edo hura ordeztzen duen araudiaren arabera errentatzen diren etxebizitzak.

3. EAEko etxebizitza turistikoaren dekretua

11. Erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko Dekretuak (uztailaren 3ko 101/2018 Dekretua)⁴, 1. artikuluan, honela definitzen du **erabilera turistikoko etxebizitza**: osorik ostatu gisa, turismo-arrazoiengatik eta behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan eskaintzen, merkaturatzen edo lagatzen dena.

Era berean, **erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelan** ostatu ematea honela definitzen du: logelaka, turismo-arrazoiengatik eta behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan eskaintzen, merkaturatzen edo lagatzen dena.

12. Dekretuaren 5. artikulua arabera, erabilera turistikorako etxebizitzan edo erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelan ostatu emateko turismo-jarduera eman nahi duen pertsonak **erantzukizunpeko adierazpen bat** aurkeztu beharko du jarduera hasi baino lehen turismoaren alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzan, eta bertan aditzera eman ezagutzen dituela jarduera horretan aritzeko baldintzak eta betekizunak, badituela hori egiaztatzen duten agiriak, Administrazioari helaraziko dizkiola eskatzen zaionean, eta jarduera garatzen den bitartean aurrez adierazitako betebeharrak betetzeko konpromisoa hartzen duela.

Jardueraren titularrak identifikatuko du erantzukizunpeko adierazpenak, identifikazio fiskaleko zenbakia adieraziz eta, hala badagokio, ostatuaren izen komertziala; baita etxebizitzaren kokapena eta katastroko erreferentzia ere; eta, hauek eduki beharko ditu:

(...)

b) **Jarduera turistikoa bat etortzea erabilera urbanistikoei eta hirigintzari buruzko udaleko arauekin.**

(...)

13. Erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu ondoren, 8. artikuluan jasotakoaren arabera, turismoaren arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzak ebazpena emango du, jarduerarako eskatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko prozedurari hasiera ematea aginduz, zeina haren titularrari jakinaraziko zaion.

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



Dagokion udalari txostena eskatuko zaio, nahitaez eta era loteslean betetzeko izango den txostena, gai hauei buruz:

(...)

b) **Proposatzen den ostatu turistikoaren jarduera bat badator udaleko araudiak aurreikusitako erabilera urbanistikoarekin**, eta aplikatuko zaizkion baldintza espezifikokoak betetzen baditu.

(...)

4. Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroari buruzko Dekretua

14. Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroari buruzko Dekretuak (uztailaren 16ko 112/2019 Dekretua)⁵, 4. artikuluan, horren egitura arautzen du, honela:

a) I. liburua. Ostatu- eta bitartekaritza-enpresak eta -jarduerak.

– 1. atala. Ostatu-establezimenduak.

1. epigrafea. Hotelak.
2. epigrafea. Ostatuak.
3. epigrafea. Apartamentu turistikoak.
4. epigrafea. Kanpinak eta kanpatzeko beste modalitate batzuk.
5. epigrafea. Agroturismoak.
6. epigrafea. Landetxeak.
7. epigrafea. Aterpetxeak.
8. epigrafea. Beste ostatu-establezimendu batzuk.

– 2. atala. Erabilera turistikorako etxebizitzak.

- 1. epigrafea. Erabilera turistikorako etxebizitzak, osorik lagatakoak.**
- 2. epigrafea. Erabilera turistikorako etxebizitza partikularrak, logelaka lagatakoak.**

– 3. atala. Bitartekaritzako turismo-enpresak.

1. epigrafea. Bidaia-agentziak.
2. epigrafea. Beste bitartekaritza-enpresa batzuk.

b) II. liburua. Turismo-gidari gaituak.

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



5. Aplikatu beharreko arauditik ateratako ondorioa

- 15.** Arauditik ondoriozta daiteke erabilera turistikoko etxebizitzetako edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua ez dela etxebizitzaren errentamendua, baizik eta **sektore turistikoa**ren **jarduera ekonomiko** bat, turismo-enpresatzat hartutako pertsona fisiko nahiz juridikoek gauzatzen dutena. Jarduera abian jarri aurretik, lege ezarritako baldintzak betetzeari buruzko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu behar dute nahitaez turismo-administrazioaren aurrean, eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuko dira ondoren.
- 16.** Era berean, aipatutako arauditik ondorioztatzen denez, erabilera turistikoko etxebizitzetako edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatua ematea **ez da hotel-establezimenduetan**, apartamentu turistikoa, kanpinetan, agroturismoetan, landetxetan edo aterpetxeetan **ostatu ematea bezalako** jarduera.
- 17.** Azkenik, ondorioztatzen denez, hirigintza-erabilerei buruzko **udal-arauak betetzea** ezinbesteko baldintza da erabilera turistikoko etxebizitzetako edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatua emateko jarduera ekonomikoan aritzeko, eta ildo horretan, udal bakoitzak eman behar duen nahitaezko txostena loteslea da.

IV. Debako Udalaren araudia, eraikinen erabilerari buruzkoa

- 18.** Debako hiri-antolamenduko arauen berrikusketaren testu bateratuak (GHI-132/05-P05), Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu baitzuen 2007ko urriaren 16ko batzarraldian⁶, 008. artikuluan, honako hirigintza-erabilera hauek bereizten ditu:

- Egoitza-erabilerak.
- Industria-erabilerak.
- Hirugarren sektoreko erabilerak.
- Landa-erabilerak eta ingurunea ustiatzekoak.
- Komunikazioen erabilerak.

⁶ Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala, 244. zenbakia, 2007ko abenduaren 17koa
https://egoitza.gipuzkoa.eus/eu/gao?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



- Espazio libreen erabilerak.
- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak.
- Zerbitzuen azpiegituretako erabilerak.

19. 009.3 artikuluan, hirugarren sektoreko erabilerak honela sailkatzen dira:

- Hotel-erabilera.
- Merkataritza-erabilera.
- Bulego-erabilera.
- Aisialdi-erabilera.
- Erabilera soziokulturala.
- Osasun eta sorospen erabilera.
- Hirugarren sektoreko hainbat erabilera.

Artikulu horretan bertan, **hotel erabilera** honela definitzen da: irabazi-asmoko era guztietako ostatuak, hala nola hotelak, egoitza-hotelak, motelak, pentsioak eta aparthotelak.

20. Ondorioz, Debako 2007ko arau subsidiarioek ez dute aurreikusten erabilera turistikoko etxebizitzetan edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu ematearen jarduera ekonomikoa.

V. Azterketa, lehiaren ikuspegitik

1. Sartzeko oztopoak

A. Kontzeptua

21. Sartzeko oztopotzat hartzen dira eragile berriei merkatu jakin batean sartzeko gogoia kentzen edo zuzenean eragozten dieten zailtasun eta kostu guztiak.

B. Baldintzak

22. Administrazio publikoek sartzeko oztopoak jartzen badituzte, eta oztopoek merkatu baterako sarbidea mugatzen edo galarazten badute, zenbait baldintza bete behar dituzte, oin harturik bere 5. artikuluan ezartzen duena azaroaren 23ko 17/2009 Legeak, zerbitzu-jardueretan askatasunez sartzeari eta aritzeari buruzkoak –zeinak Espainiako zuzenbidera partzialki ekartzen baitu 2006/123 (EE) Zuzentaraua, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluarena, 2006ko abenduaren 12koa, barne-merkatuaren zerbitzuei buruzkoa (aurrerantzean, Zerbitzuen Zuzentaraua)–, Merkatu-



batasuna bermatzeari buruzko Legeak (abenduarien 9ko 20/2013 Legea) artikuluko horri emandako idazketaren arabera:

- Bereizkeriarik eza: ez dira bereizkeriazkoak izan behar, ez zuzenean ez zeharka, nazionalitatearen arabera edo establezimendua aginte eskudunaren lurraldean egotearen edo ez egotearen arabera, edota, sozietateei dagokienez, egoitza sozialaren kokapenaren arabera;
- Premia: justifikatuta egon behar dira, arrazoi hauek direla eta:
 - Ordena publikoa.
 - Segurtasun publikoa.
 - Osasun publikoa.
 - Ingurumenaren babesa.
 - Baliabide naturalen eskasiak edo eragozpen tekniko nabariak izateak merkatuko operadore ekonomikoen kopurua mugatzea.
- Proporzionaltasuna: lortu nahi den helburua erdietsiko dela bermatzeko tresna egokiena izatea, ez dagoelako emaitza bera lortzeko aukera ematen duen eta hain murriztailea ez den beste neurririk, bereziki, ondorengo kontrola benetan eraginkorra izateko beranduegi egiten denean.

C. Ondorioak

23. Diskriminaziorik ezaren, beharizanaren eta proporzionaltasunaren baldintzak betetzen ez dituzten legezko oztopoak egonez gero, zerbitzuak ezin dira trabarik gabe eman, eta, beraz, eraginpeko merkatuan lehia eraginkorrari eusteko eragozpena dago.

24. Sartzeko oztopoek eragin kaltegarriak dituzte ezartzen diren ekonomietan, lehiaren tentsioa handitu dezaketen operadore berrien sarrera sustatzen ez dutelako, eta, horren ondorioz, ez direlako sortzen zerbitzuak emateko baldintza hobeak. Merkatuetan sartzeko oztoporik ez egoteak enpleguaren sorrera, berrikuntza eta lehiaren hobekuntza sustatzen ditu.

25. Horregatik, Administrazioak ez du arrazoirik gabeko oztoporik sortu behar, eta halakorik balego, lehiako agintaritzak esku hartu beharko luke, dagozkion sustapen-gaitasunak erabiliz, edo, lege-mailaren azpiko arauen kasuan, aurkaratzeko ahalmenak erabiliz.

2. Zerbitzuen Zuzentaraua aplikatzea hirigintzako araudiari

26. Zerbitzuen Zuzentaraua ez zaio hirigintzari aplikatzen, bederatzigarren kontuan hartuzkoan adierazten duen bezala. Hala ere, Europako Batzordearen Barne Merkatu eta Zerbitzuetako Zuzendaritza Nagusiak Zerbitzu Zuzentzarauaren transposizioari buruz egin duen eskuliburuan, honako hau adierazten da 2.3.2 puntuan:



(...) arau horiei izendapen espezifikoa emate hutsa, adibidez, hirigintzako arau gisa, edo betekizunak modu orokorrean formulatzea, hau da, ez zuzentzea bereziki zerbitzu-emaileei, ez da nahikoa horiek Zerbitzuen Zuzentarauaren eremutik kanpo uzteko. Hain zuzen, dena delako betekizunek benetan zer eragin duten aztertu behar da, orokorrak diren ala ez zehazteko. Hala, Zuzentarauaren transposizioa egitean, estatu kideek kontuan hartu beharko dute «hirigintzako arauak» edo «eraikuntzako ordenantzek» barne har ditzaketela berariaz zenbait zerbitzu-jarduera arautzen dituzten eskakizunak eta, ondorioz, Zerbitzuen Zuzentarauaren mende egon daitezkeela. Adibidez, merkataritzako zenbait establezimenduren gehieneko azalerari buruzko xedapenak, hirigintzako arau orokorretan agertzen badira ere, Zerbitzuen Zuzentarauaren aplikazio-eremuan sartzen dira; ondorioz, zuzentarauak irekitzeko askatasunari buruz dakarren kapituluan aurreikusitakoari jarraitu behar zaio.

27. Hortaz, hirigintzako araudia denetz ebaluatzeko, ez da kontuan hartzen zein tresna erabiltzen den, ezpada zer araudi hartzen duen barne. Ekonomikoa edo komertziala bada, aplikatzekoa izango da Zerbitzuen Zuzentaraia.

Hain zuzen, araudiaren xede nagusia baldin bada leku jakin batean egin daitezkeen jarduera ekonomikoen gainean zuzeneko eragina izatea (erabilera komertzial edo ekonomikoak arautzea), eta ez gune batean eraiki daitezkeen eraikinen tipologia zehaztea, orduan, izaera ekonomikoko erregulazio bat izango litzateke.

28. Horregatik, LEA/AVC honen ustez, Debako hiri-antolamenduko arauen berrikusketaren testu bateratuak jarduera ekonomikoen gauzatzea mugatzen du eta eraikinetan zer jarduera egin daitezkeen definitzen du, beraz, ez da hirigintzaren arlokoa; hortaz, Zerbitzuen Zuzentarauaren eta haren transposizioa egiteko araudiaren aginduak aplikatu behar zaizkio.

3. Debako Udalaren araudiaren beharraren eta proportzionaltasunaren azterketa

29. Espainiako Konstituzioaren 38. artikulua enpresa-askatasuna aitortzen du merkatu-ekonomiaren esparruan.

30. 17/2009 Legearen 11. artikulua debekatu egiten du zerbitzu-jarduera batean sartzea edo aritzea arautzen duen araudiak muga kuantitatiboen edo lurralde-mugen mende jartzea sartzeko edo aritzeko aukera.

31. Dagoeneko adierazi den moduan, 17/2009 Legearen 5. artikulua beharizan edo premiari buruzko apartatua aldatu zuen 20/2013 Legeak, eta «interes orokorreko premiazko arrazoia» kontzeptua zehatzagoa den honekin ordeztu: «Ordena publikoa, segurtasun publikoa, osasun publikoa eta ingurumenaren babesa direla medio justifikatuta egotea, edo baliabide naturalen eskasiak edo eragozpen tekniko nabarmenak izateak».



32. LEA/AVCri iruditzen zaio ordena publikoarekin, segurtasun publikoarekin, osasun publikoarekin eta ingurumenaren babesarekin, baliabide naturalen eskasiarekin edo eragozpen tekniko nabariak izatearekin lotutako ezein arrazoik ez duela ematen biderik erabilera turistikoko etxebizitzetan edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostantu emateko merkatuan sarrera-oztopoak ezartzeko; jarduera hori, gainera, EAEko Turismoaren Legean eta 101/2018 Dekretuan baimenduta dago.

Ondorioz, irizten dio sartzeko oztopoek ez dituztela betetzen legezko eskakizunak, eta ezabatu egin behar direla.

33. Beraz, LEA/AVCren ustez, jabekideen erkidegoak dira erakunde egokienak horietan jarduera ekonomikoak egitea mugatzeko edo debekatzeko, baldin eta jardueron ondorioz eragozpenak sortzen badira edo bizilagunen arteko elkarbizitza asaldatzen bada, eta ez du ez beharrezkotzat ez proportzionaltzat jotzen jabekideen erkidego guztietan ezartzea jarduera ekonomikoak gauzatzeko sarrera-oztopoak, ezta bizilagunek halakoak egiteko joera irekia agertzen dutenean ere.

34. Horrenbestez, Debako Udalarari gomendatzen zaio alda dezala hiri-antolamenduko arauen berrikusketaren testu bateratua eta ezaba ditzala erabilera turistikoko etxebizitzetan edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostantatzeko jarduera ekonomikoaren merkatuan sartzeko jarritako oztopo guztiak, jabekideen erkidegoen esku utzirik jarduera horiek mugatzeko edo debekatzeko aukera, haien ondorioz eragozpenak sortzen edo bizilagunen arteko elkarbizitza asaldatzen bada.

VI. LEA/AVCren aurkaratze-ahalmena

35. Lehiaren Defentsari buruzko Legeak (uztailaren 3ko 15/2007 Legea) 13.2 artikuluan ezartzen duenez, autonomia-erkidegoetan eskumena duten organoek legitimitatea izango dute eskumena duten jurisdikzioan administrazio-zuzenbideari loturik dauden administrazio publikoen ekintzak edo legea baino beheragoko xedapen orokorrak aurkaratzeko, horien bidez merkatuko benetako lehiari oztopoak jartzen baldin bazaizkio.

Era berean, Lehiaren Euskal Agintaritzaren Legeak (otsailaren 2ko 1/2012 Legea) 3.4. artikuluan organismo honi esleitzen dizkion eskumenen arabera, egintza hauek aurkaratu ahal izango ditu administrazioarekiko auzien jurisdikzioan: administrazio-zuzenbideari loturik dauden Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioen (erkidegoko, foru- eta toki-administrazioak) egintzak eta legea baino beheragoko xedapen orokorrak, horien bidez merkatuko benetako lehiari oztopoak jartzen baldin



bazaizkio. Eskumen horretatik kanpo geratuko dira Lurralde Historikoetako Batzar Nagusiek onartutako foru-arau fiskalak.

36. Arau horien kontra administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jartzeko epea bi hilabetekoa da, aurkaratutako xedapena argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa Arautzeko Legeak (uztailaren 13ko 29/1998 Legea) 46. artikuluan finkatutakoari jarraituz.

37. Kasu honetan, 2007ko hiri antolamenduko arauen berrikusketaren testu bateratua denez oztopo ez beharrezkoak eta ez proportzionalak ezartzen dituen erabilera turistikoko etxebizitzetan eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu emateko jarduera ekonomikoak egiteko sarrerako, LEA/AVCk ezin du administrazioarekiko auzi-errekurtsorik jarri epeak direla eta.

VII. Ondorioak

LEHENA: Debako 2007ko hiri-antolamenduko arauen berrikusketaren testu bateratuak sarrerako oztopo ez beharrezkoak eta ez proportzionalak ezartzen ditu erabilera turistikoko etxebizitzetan eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu emateko jarduera ekonomikoak egiteko, hirugarren sektoreko hotel-erabilerak –testu bateratuan aurreikusia– ez dituelako aipatutako jarduera ekonomikoak barne hartzen.

BIGARRENA: LEA/AVCk Debako Udalari eskatzen dio hiri-antolamenduko arauen berrikusketaren testu bateratua alda ditzala, erabilera turistikoko etxebizitzetan eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu emateko jarduera ekonomikoak egiteko aukera jaso eta baimendu dezan, Turismo Legean (uztailaren 28ko 13/2016 Legea) eta Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko Dekretuan (uztailaren 3ko 101/2018 Dekretua) finkatutakoari jarraituz.

HIRUGARRENA: Jabekideen erkidegoak dira haietan jarduera ekonomikoak egitea mugatzeko edo debekatzeko erakunde egokienak, jardueron ondorioz eragozpenak sortzen badira edo bizilagunen arteko elkarbizitza asaldatzen bada, Jabetza Horizontalaren Legean ezarritako prozedurari jarraituz.

LAUGARRENA: LEA/AVCk Debako Udalaren aurrean sustapen jarduerak egingo ditu, bigarren ondorioan jasotakoari jarraituz hiri-antolamenduko arauen berrikusketaren testu bateratua aldatu dezan, eta erabilera turistikoko etxebizitzetan eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu emateko jarduera ekonomikoak egiteko beharrezkoa eta proportzionala ez den sartzeko oztopo oro ezabatu dezan.

