

Regulación de los apartamentos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en Galicia.

Antecedente normativo

Cita:

-Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se regulan los apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

-Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia.

-Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

1. Introducción

Se ha publicado en el “*Diario Oficial de Galicia*” de 10 de febrero de 2017, el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se regulan los apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Regulados los apartamentos y viviendas turísticas en el Decreto 52/2011, de 24 de marzo, aprobado en desarrollo de lo establecido en la Ley 14/2008, de 3 de diciembre, de turismo de Galicia, la regulación que se recoge en el Decreto 12/2017 pretende, por un lado, adaptar su contenido a las novedades legislativas introducidas con posterioridad a la referida Ley y, por otro lado, regular las viviendas de uso turístico, introducida como nueva tipología de alojamiento turístico, a través de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia.

Se expone en el Preámbulo del Decreto, cómo la Ley del turismo de 2011 introdujo en la enumeración de los tipos de establecimientos de alojamiento turístico, a los apartamentos y viviendas turísticas, definidas en los artículos 64 y 65 de la misma Ley.

Con posterioridad, ha venido a proliferar otro tipo de alojamiento que tiene por objeto alquilar por espacios breves de tiempo, la vivienda habitual para fines turísticos; esta proliferación se ha visto favorecida por el desarrollo de las nuevas tecnologías y, en este sentido, es un hecho la creación de empresas que a través de páginas web ofrecen este tipo de alojamientos mediante su contratación en línea, de una forma rápida y sencilla.

El desarrollo de esta actividad, según se advierte en el Preámbulo del Decreto, es problemática por su “*impacto económico-social, fiscalidad y tributación, garantía y seguridad de las personas usuarias, calidad de la oferta y satisfacción de las personas usuarias, molestias causadas a los residentes y a la ciudadanía, intrusismo y competencia desleal, entre otras.*”

Se recuerda, asimismo, en el referido Preámbulo, cómo la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, excluye de su regulación el uso de alojamiento privado para el turismo, uso que reconoce ha aumentado de forma significativa en los últimos años, lo que *“que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos”* y, por ello, remite su regulación a la normativa sectorial específica o *“en su defecto”*, expresamente, prevé que *“se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación”*.

De este modo, en el ámbito de la Comunidad de Galicia, a través de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, se introdujo como nueva tipología de alojamiento turístico a las viviendas de uso turístico.

De este modo, desde 2011, los apartamentos y viviendas turísticas se configuran como una tipología dentro de las relacionadas como establecimientos de alojamiento turístico, en el artículo 55 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia. A la que se ha de considerar añadida la vivienda de uso turístico, después de la modificación operada en la citada Ley de turismo, mediante la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, que añadió el artículo 65 bis.

La Ley define estas modalidades de alojamientos turísticos en los artículos 64, 65 y 65 bis del siguiente modo:

-Artículo 64. 1:

“Tienen la condición de apartamentos turísticos los inmuebles integrados en bloques de pisos o en conjuntos de unidades alojativas tales como chalés, bungalows y aquellas otras edificaciones semejantes que estén destinados en su totalidad al alojamiento turístico, sin carácter de residencia permanente. Cada unidad alojativa estará dotada de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas.”

Se clasifican en tres categorías (tres, dos y una llaves).

-Artículo 65.1:

“Se entiende por viviendas turísticas los establecimientos unifamiliares aislados en los que se preste servicio de alojamiento turístico, con un número de plazas no superior a diez y que disponen, por estructura y servicios, de las instalaciones y mobiliario adecuado para su utilización inmediata, así como para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento.”

Su clasificación se remite a una disposición reglamentaria.

-Artículo 65 bis.1:

“Son viviendas de uso turístico las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por vía reglamentaria.

Las viviendas de uso turístico podrán ser comercializadas, además de por las empresas turísticas reguladas en el artículo 33.1 de esta ley, por sus

propietarios/as o por la persona física o jurídica que los/as represente. En este último supuesto no se aplicará lo dispuesto en el artículo 33.2 de la ley.”

Se caracterizan por ser estancias de corta duración en las que la cesión del uso es inferior a treinta días consecutivos. Las de duración superior quedan excluidas del ámbito de aplicación.

Los propietarios y comercializadores están obligados al cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley y las normas que la desarrollen y responderán de forma solidaria frente a la Administración turística.

Además, las viviendas de uso turístico, requieren de la correspondiente declaración previa de inicio de actividad ante la Administración turística.

2. Contenido del Decreto de regulación de los apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico

El Decreto desarrolla a lo largo de sus cuarenta y cinco artículos, estructurados en cinco capítulos, la ordenación de estas modalidades de alojamientos turísticos, tanto en cuanto al régimen de funcionamiento, los requisitos físicos de los establecimientos como en cuanto al régimen jurídico para el ejercicio de la actividad y, finalmente, recoge una referencia al régimen sancionador. La ordenación aprobada se completa con tres disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias una derogatoria y dos disposiciones finales.

a) Disposiciones generales

Tras definir el objeto de la ordenación, que no es otro que el referido en su título, determina el ámbito de aplicación. Así, afirma que quedan sujetas a las determinaciones del Decreto, por un lado, las empresas de alojamiento que se dedican de forma profesional, habitual y mediante contraprestación económica a la actividad turística en estas modalidades. Por otro lado, las empresas o propietarios que comercialicen las viviendas de uso turístico según lo dispuesto en el artículo 65 bis antes citado.

La normativa que rige estas modalidades de alojamiento es la contenida en la Ley de turismo de Galicia, este Decreto y la normativa sectorial que resulte de aplicación. Por supuesto, la aplicación de esta normativa no exime del cumplimiento de las obligaciones impuestas en materia de edificación, vivienda, accesibilidad u otra por razón del uso de la edificación. Respecto la normativa de accesibilidad cabe señalar la aplicación de la correspondiente a edificios de uso público, salvo en el caso de las viviendas de uso turístico, para las que se exige el cumplimiento de esta normativa referida a los edificios de uso privado.

Se definen en este capítulo (artículos 3, 4 y 5) las distintas modalidades de alojamiento turístico de las que es objeto este Decreto y enuncia, además, las condiciones de equipamiento y mobiliario preciso y las categorías o clasificación, que serán desarrolladas en los siguientes capítulos del Decreto.

De la definición recogida en la Ley (antes reproducida) y en el Decreto, se observa que los apartamentos turísticos se desarrollan en inmuebles integrados en bloques de pisos o conjuntos de unidades de alojamiento, destinadas todas ellas al alojamiento turístico, sin carácter de permanencia. Tanto los apartamentos como

las viviendas turísticas son establecimientos abiertos al público, de libre acceso en las condiciones establecidas en la normativa de aplicación.

Conviene detener nuestra atención en la definición y condiciones de las viviendas turísticas y en la de las viviendas de uso turístico a fin de destacar las diferencias entre estas dos modalidades de alojamientos.

1.- Viviendas turísticas

-Concepto

Son establecimientos unifamiliares aislados, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico.

-Plazas

El número de plazas no puede ser superior a diez.

-Requisitos de funcionamiento

Se encuentran en condiciones de inmediata utilización, cuentan con los servicios y el mobiliario adecuado, entre otros, para la conservación, elaboración y consumo de alimentos.

-Comercialización

La comercialización ha de consistir en la cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda. No se permiten contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de otros usuarios con contratos diferentes.

-Clasificación urbanística

Si se sitúan en suelo rústico, sólo podrán tener esta condición en supuestos de rehabilitación, reconstrucción o ampliación de edificaciones legalmente existentes.

-Clasificación turística

Se clasifican en una única categoría de viviendas.

2.- Viviendas de uso turístico

-Concepto

Son viviendas cedidas a terceras personas, de manera reiterada (dos o más veces dentro del periodo de un año) y a cambio de una contraprestación económica, para estancias de corta duración, es decir, por periodos inferiores treinta días consecutivos.

-Requisitos de funcionamiento

Han de contar con los servicios y mobiliario adecuado para su inmediata disponibilidad.

Han de cumplir la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas correspondiente a los edificios de uso privado.

-Comercialización

La cesión ha de alcanzar a la totalidad de la vivienda; no se permite la cesión por estancias.

Podrán ser comercializadas por empresas turísticas o por los propietarios de las viviendas o sus representantes, que han de cumplir las obligaciones impuestas en la Ley de turismo y en este Decreto; la responsabilidad es solidaria.

-Régimen de funcionamiento

Para ejercer esta actividad se ha de presentar la correspondiente declaración previa de inicio de actividad ante la Administración turística.

Se habilita a los Ayuntamientos a limitar el número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o sector.

-Clasificación urbanística

Han de estar enclavadas en suelo de uso residencial, salvo que la normativa urbanística permita su desarrollo en suelos de uso distinto al residencial.

En suelo rústico sólo se podrán destinar a este uso las viviendas existentes en edificios legalmente existentes.

b) Apartamentos y viviendas turísticas (capítulos II y III)

Se desarrolla a lo largo de los capítulos II y III las prescripciones aplicables a los apartamentos y viviendas turísticas. Se recoge en esta regulación la contenida en el Decreto 52/2011, de 24 de marzo, que se deroga, si bien adaptadas a las novedades normativas que se han producido desde su aprobación.

Según se establece en el artículo 6 del Decreto, los apartamentos y viviendas turísticas son establecimientos abiertos al público, de libre acceso, en las condiciones establecidas en las leyes, reglamentos y prescripciones específicas aplicables. Se permite que se establezcan normas de régimen interior de cumplimiento para las personas usuarias durante su estancia, con ciertas limitaciones en materia de discriminación.

Se establecen determinaciones en materia de precios y reservas, régimen de estancias, libros de visitas y hojas de reclamaciones.

En cuanto a los requisitos físicos que han de cumplir este tipo de establecimientos, el Decreto regula los comunes a los apartamentos y viviendas turísticas y los específicos para cada una de las modalidades.

Para el ejercicio de esta actividad, en cualquiera de las dos modalidades se exige la presentación de una declaración responsable ante el área provincial de la Agencia de Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento (art. 30). En la declaración, además de autoclasificar la modalidad de alojamiento, se ha de manifestar el cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa turística para la clasificación que se pretenda y el compromiso de mantenerlos mientras esté vigente la actividad. Para ello, se facilitan los correspondientes modelos normalizados.

Desde la presentación de esta declaración el empresario turístico queda habilitado para el desarrollo de la actividad, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones exigidas en otras normas aplicables.

Además, de advertir de los efectos de la presentación de una declaración deficiente o con omisión de datos de carácter esencial, se establece en el Decreto

el procedimiento de comprobación a seguir, que termina con una resolución de conformidad con la declaración en la que ha de recogerse la categoría y demás condiciones del establecimiento o con la declaración de ineficacia de la declaración con la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se constaten los hechos relativos a la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de los datos declarados, o la no presentación de la declaración responsable (art. 34).

La presentación de estas declaraciones, así como de cualquier otra solicitud o comunicación y documentación ha de realizarse, preferiblemente por vía electrónica en la sede electrónica de la Xunta de Galicia (art. 27). Esta presentación electrónica es obligatoria para aquellas *“personas jurídicas, las entidades sin personalidad jurídica, las personas que ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria para los trámites y actuaciones que realicen con las administraciones públicas en el ejercicio de su actividad profesional, y para las personas que representen a una persona interesada obligada a la presentación electrónica.”* El Decreto, de este modo, incorpora las determinaciones relativas a la administración electrónica establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y concreta los efectos de su incumplimiento.

Prevé el Decreto, la posibilidad de solicitar un informe previo (art, 29) de la referida Agencia de Turismo, antes de iniciar cualquier tipo de trámite o actuación ante el ayuntamiento correspondiente, sobre el cumplimiento de los requisitos mínimos de infraestructura y servicios. Este informe, solicitado a través de un modelo normalizado que se publica como Anexo II del Decreto, se ha de emitir en el plazo de dos meses, tiene una validez de un año *“siempre que permanezca en vigor la normativa turística respecto de la cual se emite informe”* y, en ningún caso, *“será suficiente para la clasificación del establecimiento”*.

La presentación de la declaración responsable comporta la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia (art. 32).

c) Viviendas de uso turístico (capítulo IV)

Se recogen en este capítulo las condiciones específicas que ha de reunir esta modalidad de alojamiento turístico, con remisión expresa, respecto al régimen de funcionamiento, a aquellas contenidas en las disposiciones de carácter general (art. 40).

Cabe destacar, sin embargo, la obligación de cumplimiento de las reglas básicas de convivencia y las contenidas en las ordenanzas municipales dictadas al efecto; se advierte, la obligación de la persona titular de la propiedad de la vivienda o de la persona gestora de su comercialización de requerir a la persona usuaria para que abandone la vivienda.

Al igual que las otras dos modalidades de alojamientos turísticos, para el inicio de esta actividad se exige la presentación de una declaración responsable ante el área provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique.

Se ha de poner de manifiesto en esta declaración los datos recogidos en el artículo 41.2 del Decreto, relativos a la vivienda y su capacidad máxima, al

propietario o gestor de la comercialización y al funcionamiento (número de teléfono para atender las incidencias de la persona usuaria turística). Respecto a la comercialización se exige:

“1º. Documento acreditativo de la personalidad jurídica del/de la solicitante.

2º. Título o contrato que pruebe la libre disponibilidad, por parte del/de la titular de la vivienda donde se ejerce la actividad.

3º. Título suficiente para la comercialización de la vivienda por parte de la persona o empresa que la comercialice.

4º. Licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad o certificado final de obra expedido por personal técnico competente en el que se acredite que se ejecutaron las obras de conformidad con la licencia municipal otorgada, o certificado municipal que acredite que la edificación reúne las condiciones técnicas y urbanísticas para su destino a vivienda, o informe del órgano municipal o autonómico competente, acreditativo de que no se adoptaron medidas de restauración de la legalidad urbanística o ambiental.

5º. Seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de las personas usuarias del establecimiento por daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados que se deriven del desarrollo de su actividad.”

Las modificaciones en las condiciones de la declaración incluso el cese de la actividad se han de comunicar al área de la Agencia Turismo de Galicia de la provincia donde radique el establecimiento, en el plazo de diez días desde su producción a efectos de su anotación en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.

Se recogen los efectos de la presentación de la declaración, la inscripción en el Registro y la realización de las actuaciones de comprobación. Al igual que para los apartamentos y viviendas turísticas, se prevé un procedimiento para el supuesto de presentación de declaraciones con datos, de carácter esencial, falsos, inexactos u omitidos.

Destinar las viviendas a este uso turístico impide a su titular alegar la condición de domicilio a efectos de impedir el cumplimiento de la actuación inspectora de las autoridades competentes.

En cualquier caso, una vivienda no podrá tener este destino si *“está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre, o está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal”* (art. 41.5).

d) Régimen sancionador (capítulo V)

Respecto al régimen sancionador, el Decreto se limita a remitirse al régimen previsto en la Ley 7/2011, de 27 de octubre. Si bien, advierte, en las infracciones cometidas en relación a las viviendas de uso turístico, que las sanciones podrán ser impuestas tanto al propietario o propietaria como a la persona o empresa comercializadora indistintamente (art. 45).

e) Disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales

El Decreto compete su ordenación con tres disposiciones adicionales relativas a la protección de datos de carácter personal, la modificación de formularios y la disponibilidad de los modelos normalizados de los trámites más comúnmente utilizados en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

Las disposiciones transitorias recogen determinaciones específicas, en primer lugar, respecto a los apartamentos y viviendas turísticas existentes en la entrada en vigor de este Decreto, clasificadas en alguna de las categorías previstas en él y, en segundo lugar, respecto de la normativa aplicable en los expedientes en curso en la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

La disposición derogatoria afecta, como ya se ha indicado, al Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia y, de forma general, a todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo previsto en el Decreto 12/2017.

Las disposiciones finales habilitan, la primera, a la persona titular de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia para un desarrollo de sus determinaciones y, la segunda, establece su entrada en vigor a los tres meses desde la publicación del Decreto.

Los apartamentos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico son modalidades de alojamiento turístico previstas en la Ley de turismo de Galicia.

3. Epílogo

Del contenido de la normativa analizada, se desprende que a pesar de que las tres modalidades de alojamiento turístico tienen tal naturaleza y, por ello, están sujetas a la Ley de turismo de Galicia, este Decreto y la normativa sectorial que resulte de aplicación, existen diferencias, en especial entre las dos primeras modalidades y la tercera de ellas.

Así, tanto los apartamentos como viviendas turísticas se consideran establecimientos abiertos al público de libre acceso así, por ejemplo, les resultan de aplicación las normas de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas propias de edificios de uso público.

Las viviendas de uso turístico, por el contrario, son aquellas que se destinan a este uso, por ello, han de contar entre otros requisitos, con la cédula de habitabilidad y licencia de ocupación. Además, aunque en cualquiera de las modalidades se han de cumplir con la normativa de edificación, vivienda, accesibilidad u otra aplicable por razón del uso de la edificación, las viviendas de uso turístico están sujetas a otras limitaciones como las derivadas de la normativa urbanística municipal y las que puedan estar recogidas en los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Dado su carácter de vivienda han de cumplir, entre otras, las normas de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas propias de edificios de uso privado.

Les resulta de aplicación, además de las genéricas aplicables al resto de modalidades de alojamiento turístico, unas especiales normas de funcionamiento,

entre otras, derivadas de las molestias que se pueden producir respecto a la convivencia con el resto de residentes del edificio donde se desarrollen estas actividades.

El régimen jurídico para el inicio de la actividad es el mismo para las tres modalidades de alojamiento turístico: presentación de declaración responsable e inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.

Aunque la Administración turística es la competente en cuanto al control del ejercicio de esta actividad, el cumplimiento de la normativa urbanística y la posibilidad de que los municipios establezcan prescripciones específicas respecto al número y compatibilidad de usos y respecto a las medidas relativas a la convivencia, exige la intervención municipal en estos ámbitos de competencia que le son propios.

www.lasclavesdelderecho.com