



Proyecto de Decreto xx/2024, de xx de xxxxxx, de modificación del Decreto 101/2018, de 3 de julio de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, se contemplaron por vez primera en la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo, pero que posteriormente resultaron excluidas por Ley 16/2008, de modificación de la ley de Ordenación del Turismo.

La Exposición de Motivos de esta ley 16/2008 explica el porqué de dicha exclusión: “la presencia de otras figuras de alojamiento complementarias al alojamiento hotelero, como las viviendas turísticas vacacionales y el alojamiento en casas particulares, que carecen prácticamente de estándares de calidad, pues han sido diseñadas en la ley con escasos niveles de exigencia para su apertura y funcionamiento, tienen una reducida implantación en Euskadi y aportan escasas plusvalías al desarrollo económico de Euskadi; se presentan en la actualidad como un producto escasamente alineado con el nuevo modelo de desarrollo turístico concebido para Euskadi, basado en la calidad, en la sostenibilidad y en la puesta en valor de nuestros valores culturales, rurales y paisajísticos”.

La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, incluye de nuevo en su ámbito las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, motivado por la modificación del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, operada por Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, al excluir de su ámbito de aplicación las cesiones temporales, comercializadas y realizadas con finalidad lucrativa y, de viviendas que se hallaran sometidas a un régimen específico sectorial turístico.

Coherentemente con estos antecedentes, la Ley 13/2016, concibe las viviendas y habitaciones de uso turístico como integrantes de lo que define como actividad y servicios turísticos (artículo 2.2.b y 2.2.e) pero, en consideración a que no se trata de actividades económicas iniciadas con el fin exclusivo o primordial de prestar servicios de alojamiento, sino como complemento de rentas obtenidas por particulares, no las considera como establecimientos de alojamiento turístico (artículo 2.2.j). Esta consideración se refuerza en el articulado de la ley ya que, aunque incluidas en el capítulo III dedicado a las empresas turísticas de alojamiento, no se integran en la sección 1ª, reservada para los establecimientos de alojamiento que el artículo 38 de la ley enumera: establecimientos hoteleros, los apartamentos turísticos, los campings, los agroturismos y casas rurales y los albergues.

El artículo 53 de la Ley de Turismo define como viviendas de uso turístico 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 de la Ley de Turismo contempla la modalidad de alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

La Ley no establece limitación alguna respecto de la ubicación de las viviendas y habitaciones de uso turístico en cuanto empresas alojativas, como sí lo hace respecto de los agroturismos –alojamientos en caseríos integrados en una explotación agraria- o respecto de las casas rurales –edificios de arquitectura característica de la zona ubicados en el medio rural- en su artículo 49.



El Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, desarrolló la Ley de Turismo respecto de este tipo de alojamientos, y en su articulado no se recoge limitación alguna relativa a su ubicación.

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

Esta remisión normativa ha resultado inoperante porque el desarrollo reglamentario de los artículos 49 y 50 de la Ley no se ha producido, habiéndose mantenido vigente el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural. Este Decreto obedece a la tipología prevista en la derogada Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo, y ha de ser aplicado a la luz de las nuevas determinaciones resultantes de la Ley 13/2016.

De esta manera, el Decreto 199/2013 regula con exhaustividad los requisitos aplicables a los agroturismos y a las casas rurales, pero no se limita a este tipo de modalidades alojativas. También incluye, dentro de los alojamientos turísticos en el medio rural, los que denomina “hoteles rurales”, “apartamentos rurales” y “albergues turísticos rurales”, a los que cualifica por hallarse instalados en edificios o construcciones que respeten la tradicional, típica o característica de la comarca o zona en la que se hallen, y por disponer de una capacidad de alojamiento máxima. Pero, en todo lo demás, declara aplicables los decretos dictados en desarrollo de la ley y que regulen los establecimientos hoteleros, los apartamentos turísticos y los albergues turísticos.

En consecuencia, la remisión que al Decreto 199/2013 efectúa la Disposición Adicional del Decreto 101/2018 (la “norma específica reguladora de los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural” que menciona) resulta vacía por cuanto ninguna de sus previsiones puede aplicarse a la modalidad alojativa de las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico. Ello ha originado una situación de laguna normativa que equivaldría, en su literalidad, a concluir la erradicación de estas modalidades del medio rural, conclusión que choca directamente con la regulación contemplada en la Ley 13/2016.

En la práctica, la remisión a una norma que no contempla en sus modalidades alojativas las viviendas y habitaciones para uso turístico ha derivado en la inaplicación del mandato contenido en la citada Disposición Adicional.

Por ello, y a la espera de una modificación legal que reordene la regulación de las empresas turísticas de alojamiento, procede aclarar el marco jurídico aplicable a las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, se ubiquen o no en el medio rural.

No debe obviarse la existencia de viviendas para uso turístico y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi que se localizan en núcleos rurales o en zonas clasificadas como suelo no urbanizable y que cumplen los requisitos establecidos por la Ley 13/2016 pero no los exigidos por el Decreto 101/2018.

Así, se incorpora al presente Decreto una disposición transitoria mediante la cual se establece un periodo de adaptación para dichos alojamientos a los requisitos exigidos por el Decreto 101/2018.

En su virtud, *de acuerdo con/oída* la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a propuesta del Consejero de Turismo, Comercio y Consumo, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día xxx de 2024,

DISPONGO:

Artículo único. – *Derogación de la disposición adicional primera del Decreto 101/2018 de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.*

Queda derogada la disposición Adicional Primera del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Disposición transitoria única.– *Régimen de adecuación*

Las personas titulares de viviendas o habitaciones de viviendas particulares para uso turístico situadas en núcleos rurales o en zonas clasificadas como suelo no urbanizable inscritas con anterioridad en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, deberán presentar una declaración responsable, en el plazo máximo de 6 meses a partir de la entrada en vigor del presente decreto, a fin de adaptarse a los requisitos establecidos en el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico

Disposición Final.– *Entrada en vigor*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria – Gasteiz, a XX de xxxxxx de 2024

El Consejero de turismo, comercio y consumo

JAVIER HURTADO DOMINGUEZ

El Lehendakari

IMANOL PRADALES GIL