



52/2025 Dekretua, otsailaren 25ekoa, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko Dekretua aldatzen duena.
Galdera ohikoenak.

1. Zertan datza egindako aldaketa?

Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuak (aurrerantzean, 101/2018 Dekretua) lehen xedapen gehigarri bat du, eta haren aplikazio-eremutik kanpo uzten ditu landa-ingurunean kokatutako etxebizitzak eta etxebizitza partikularretako logelak.

Landa-inguruneetatik hartzen dira landaguneetan edo lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako tokietan kokatutako erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeletan emandako ostatuak, bai, halaber, nekazaritza-ustategietan integraturiko baserrietan nekazariak eta abeltzainak ematen dituzten ostatu-zerbitzuak, eta eskualdeko edo inguruko ohiko arkitektura tradizionala duten eraikinetan edo eraikuntzetan emandako ostatu-zerbitzuak.

Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko Dekretua aldatzen duen otsailaren 25eko 52/2025 Dekretuak (aurrerantzean, aldaketa-dekretua) honako aldaketa hau egin du:

- lehen xedapen gehigarri hori indargabetzea eta
- sei hilabeteko epea ezartzea, aldaketa-dekretua indarrean jartzen denetik, landa-ingurunean kokatuta daudela adierazi duten erabilera turistikoko etxebizitzetara eta logelek beren jarduerara 101/2018 Dekretuak eskatzen dituen baldintzetara egokitu dezaten.

2. Nola arautzen ziren, aldaketa-dekretua indarrean jarri arte, landa-ingurunean kokatutako erabilera turistikoko etxebizitzak eta etxebizitza partikularretako logelak?

Etxebizitza eta logela horiek, erregelamendu-garapenik ezean, Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legeak arautzen zituen. Hala, 101/2018 Dekretuak ezarritakoa bete beharrean, Turismoaren Legearen 53. eta 54. artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar zituzten.

3. Zer izapide egin behar dituzte jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenean landa-ingurunean kokatuta daudela adierazi zuten erabilera turistikoko etxebizitza edo etxebizitza partikularreko logelen titularrek?

Aldaketa-dekretuaren xedapen iragankor bakarrek sei hilabeteko epea ezartzen du, dekretua argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, landa-ingurunean kokatutako erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelen titularrek erantzukizunpeko adierazpen bat aurkez dezaten. Adierazpen horretan adierazten dute 101/2018 Dekretuan ezarritako betekizunak betetzen dituztela, hori egiaztatzen duen dokumentazioa dutela, turismo-administrazioaren esku jarriko dutela hala eskatzen zaienean, eta baldintza horiek betekiko dituztela ostatu-jarduerara turistikoak irauten duen bitartean.

4. Nola aurkeztu behar da erantzukizunpeko adierazpen hori?

Euskadiko Turismo Administrazioan aurkeztu beharko da Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretua egokitze erantzukizunpeko adierazpena (otsailaren 25eko 52/2025 Dekretuaren xedapen iragankor bakarra).

Enpresaburu indibidualak edo autonomoak diren titularrek eta haien ordezkariak bitarteko elektronikoen bidez soilik aurkeztu beharko dute erantzukizunpeko adierazpena, Interneteko helbide honetan: <https://www.euskadi.eus/servicios/00128>. Helbide horretan sartuta, elektronikoki bete eta aurkeztu ahal izango dute erantzukizunpeko adierazpenaren eredia.

Erantzukizunpeko adierazpena bitarteko telematikoen bidez aurkeztera behartuta ez dauden titularrek ere bete ahal izango dute erantzukizunpeko adierazpena, goian aipatutako helbidean, inprimatu eta aurrez aurre aurkeztu erabilera turistikoko etxebizitza edo logela dagoen lurralde historikoko Turismo eta Merkataritzako lurralde-bulegoan, edo Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 16.4 artikuluan ezarritako lekuetako edozeinetan.

Hauek dira leku horiek:

- a) Zuzentzen zaizkion administrazio edo organismoaren erregistro elektronikoan, bai eta entitate hauetako edozeinen gainerako erregistro elektronikoetan ere:
 - i. Estatuko Administrazio Orokorra.
 - ii. Autonomia-erkidegoetako administrazioak.
 - iii. Toki-administrazioa osatzen duten erakundeak.
 - iv. Sektore publiko instituzionala.
- b) Posta-bulegoetan, erregelamenduz ezarritako moduan.
- c) Espainiak atzerrian dituen ordezkaritza diplomatikoetan edo bulego kontsularretan.
- d) Erregistro-gaietan laguntzeko bulegoetan.
- e) Indarrean dauden xedapenetan ezarritako beste edozein lekutan.

Era berean, aldaketa-dekretuak eranskin bat du, eta, bertan, gorago adierazitako lekuetan inprimatu, bete eta aurkez daitekeen erantzukizunpeko adierazpenaren eredua jasotzen da.

5. Zer dokumentazio aurkeztu behar da erantzukizunpeko adierazpenarekin batera?

Erantzukizunpeko adierazpena aurrez aurre aurkeztzen badu, jardueraren titularren Nortasun Agiri Nazionalaren kopia bat erantsi beharko du.

Gainera, kasu guztietan honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira:

- a) fatxadaren eta barrualdearen argazkiak, etxebizitza behar bezala identifikatzeko aukera ematen dutenak.
- b) Teknikari eskudunek egindako eskalako planoak, azalera erabilgarria, banaketa, gehieneko plaza-kopurua eta jarduerarako erabiliko diren gelen identifikazioa adierazita.

6. Zer dokumentazio izan behar dut Turismo Administrazioaren esku, eta aurkeztu egin behar dut, hala eskatzen zaionean?

- a) Jardueraren titularra pertsona juridikoa bada:
 - i. Eratze-eskriturak
 - ii. Sozietatearen legezko ordezkaritza ahalordetze-eskritura.
- b) Erantzukizunpeko adierazpena ordezkari baten bitartez aurkeztu bada, ordezkaritza hori egiaztatzen duen dokumentua.
- c) Etxebizitza erabiltzeko eta gozatzeko edo kudeatzeko eskubidea egiaztatzen duen dokumentua (jabetza-eskriturak, errentamendu-kontratua, jarduera kudeatzeko mandatua, ondasun-erkidegoa eratze dokumentua edo antzeko beste dokumentu batzuk).
- d) Etxebizitzaren gaineko erabilera- eta gozamen-eskubidea pertsona batek baino gehiagok badute (titularkidetasuna, ondasun-erkidegoa, pertsona baten baino gehiagoren aldeko errentamendua edo gozamina, etab.), guztiek sinatutako dokumentua, ostatu-jardueraren titularra izendatzen duena.
- e) Jardueraren titularra etxebizitzaren jabea ez denean, etxebizitzan turismo-jarduera egin dela jabea edo jabea jakinarazi izanaren egiaztapena.
- f) Erantzukizun zibileko aseguru-poliza eta azken ordainagiria.

Erantzukizunpeko adierazpena telematikoki aurkeztzen bada, ez da beharrezkoa izango erantzun honen a) eta b) azpiartatuetan adierazitako dokumentuak aurkeztea.

7. Landa-inguruneetako etxebizitzek eta logelek zein aldaketa aitortu beharko dituzte?

101/2018 Dekretuak Turismoaren Legean zehazten ez diren baldintza hauek ezartzen ditu:

- a) Jarduera bat etortzea hirigintza-erabilerei eta eraikuntzari buruzko udal-arauekin.
- b) Turismo-jarduerak eska daitezkeen ingurumen-baldintzak betetzea.

- c) Turismo-jarduera bat etortzea higiezinaren jabetza horizontalaren arauekin, hala badagokio.
- d) Erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuaren (otsailaren 25eko 52/2025 Dekretuak aldatua) 12. eta 13. artikuluetan ezarritako eraikigarritasun-baldintzak eta gehieneko edukierari buruzko baldintzak betetzea.
- e) Etxebizitza edo logela berehala erabiltzeko moduan dago, eta haren erabileraren segurtasuna bermatzeko eskakizunak betetzen ditu, bai eta bereizgarri ofizialari buruzkoak ere, Erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuaren 14., 15. eta 16. artikuluen arabera (otsailaren 25eko 52/2025 Dekretuak aldatua).
- f) Jarduerak erantzukizun zibileko aseguru bat du, plaza bakoitzeko 35.000 euroko gutxieneko kapital aseguratuarekin, Erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuaren 17. artikuluan ezarritakoaren arabera (otsailaren 25eko 52/2025 Dekretuak aldatua).
- g) Jardueraren titularrak ostatu-jardueratik eratorritako zerga-betebeharrak betetzen dituela.
- h) Jardueraren titularrak ostatu-jardueratik eratorritako herritarren segurtasunaren arloko informazio-betebeharrak betetzen ditu, Erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuaren 18. artikuluan ezarritako baldintzetan (otsailaren 25eko 52/2025 Dekretuak aldatua).
- i) Ostatu-jarduera dela-eta lan-harremanen subjektu izanez gero, higieneari, lan-osasunari eta laneko arriskuen prebentzioari buruzko araudia betetzen du, bai eta legez eska daitezkeen gainerako baldintzak ere.

8. Zer gertatzen da bere garaian landa-ingurunean erabilera turistikorako etxebizitzaren edo logelaren jarduera hasi zela adierazi banuen ere, jarduera 101/2018 Dekretura egokitzeke erantzukizunpeko adierazpena aurkezten ez badut?

101/2018 Dekretua aldatzeak Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 21.4 artikuluen arabera funtsezkotzat jotzen diren elementuak nahitaez aldatzea dakarrenez, 101/2018 Dekretura egokitzeke erantzukizunpeko adierazpena aurkezten ez bada, gehienez ere 15 eguneko epean aurkez ditzan.

Epe hori igaro eta errekerimenduari erantzun ez bazaio, turismo-jarduera eteteko aginduko da, hala badagokio, dagokion administrazio-prozedura izapidetu ondoren.

Kasu horretan, Turismoaren 13/2016 Legean ezarritako zehapen-araubidea aplikatuko da.

Oharra

Informazio hori orientagarria baino ez da, eta, beraz, ez ditu ordeztzen edo aldatzen administrazio-prozedurak arautzen dituzten arau-xedapenak, eta, ondorioz, ez ditu sortzen erregelamendu espezifikoan jasota ez dauden eskubideak edo betebeharrak.

Azken aldaketa: 2025/03/12