

Webinar: Modificaciones introducidas por el Decreto 31/2024, de 29 de enero en materia de viviendas de uso turístico, con un especial énfasis en su desarrollo en el ámbito local (26/04/2024)

En el siguiente dossier se recogen las preguntas realizadas por los asistentes a la webinar que se referencia que han sido respondidas por los ponentes según el siguiente código de colores:

En azul: Belén López Casanova. Jefa de Servicios de Empresas y Actividades Turísticas de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.

En rojo: Alejandro Román Márquez. Profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de Sevilla.

En morado: FAMP

PREGUNTA:

- Pregunta: independientemente de que el Registro en Turismo de las VUT se realice por DR, al tratarse de uso turístico.... se debe de requerir la tramitación municipal de un cambio de Uso o proyecto para esa Actividad Turística con el fin de poder controlar desde el ámbito municipal el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y sectoriales para su implantación o inicio de esa actividad?

La exigencia de un cambio de uso para poder desarrollar la actividad de VUT dependerá de lo que el Ayuntamiento tenga establecido en aplicación de su normativa urbanística municipal.

PREGUNTA:

- Teniendo en cuenta que el uso hospedaje es uso terciario, si nos llega al Ayuntamiento desde la Junta de Andalucía las inscripciones, ¿tendríamos que requerir a los interesados que soliciten un cambio de uso a hospedaje?, ¿le podríamos exigir la apertura, ya que en realidad están haciendo una actividad mercantil cuando el uso es terciario?

La exigencia de un cambio de uso residencial a terciario para poder desarrollar la actividad de VUT dependerá de lo que el Ayuntamiento tenga establecido en aplicación de su normativa urbanística municipal.

PREGUNTA:

- Entiendo que los ayuntamientos debemos actuar a modo de inspección sobre cumplimiento de las VUt que se registren en nuestro municipio? Sólo podríamos verificar el cumplimiento de la norma municipal cuando esta esté aprobada, no? o debemos/tenemos que hacer algún otro control?

Los Ayuntamientos en principio solo deben verificar si se cumple la normativa urbanística municipal. Todo ello, sin perjuicio de que si tienen conocimiento de cualquier incumplimiento de la normativa autonómica lo suyo sería ponerlo en conocimiento de dicha Administración.

PREGUNTA:

- Las viviendas de usos turístico que están en el registro como se controla que cumple con los requisitos. ¿Quien tiene las competencias para el control? ¿La Administración Local puede controlar y sancionar?

Los Ayuntamientos deben verificar y controlar si las viviendas inscritas en el Registro de Turismo cumplen con la normativa municipal. En caso de que no cumplan esta normativa, deberían comunicarlo a la Administración Autonómica para que esta proceda a cancelar las referidas inscripciones.

PREGUNTA:

- Tras la derogación del artículo 1.d del Decreto 28/2016 que precisamente establecía la obligación de constituirse en AT tipo conjunto y con la redacción dada a la Exposición de Motivos del 31/2024, ¿en qué precepto se establece la OBLIGACIÓN de constituirse en AT del tipo conjunto si se disponen de tres viviendas en un edificio o edificios contiguos?

El artículo 1.d del Decreto 28/2016 indica que estarán excluidas del ámbito de aplicación de esta norma los establecimientos de apartamentos turísticos del Grupo Conjunto, regulados por el Decreto 194/2010 de establecimientos de apartamentos turísticos. En este sentido, esta última norma establece en su artículo 9 que pertenecen al grupo conjunto aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico. Por consiguiente, en aplicación de este último precepto si en un mismo edificio o edificios contiguos o no un mismo titular dispone de tres o más viviendas se

debe adoptar la figura alojativa de Establecimientos de apartamentos turísticos del Grupo “conjunto”.

(A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende como grupo de inmuebles no contiguos aquel constituido por dos o más inmuebles situados dentro de una misma urbanización o núcleo residencial dotado de instalaciones o servicios comunes)

Lo tienes en la nueva redacción del artículo 9 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

PREGUNTA:

- Debido a que hay pisos turísticos que no cumplen al no tener primera ocupación, ¿Como se procede a la denuncia?

En aplicación del artículo 6.1.a, las VUT deben cumplir con la normativa urbanística municipal, siendo comunicadas las inscripciones por la Administración Turística a los correspondientes Ayuntamientos. En caso de que las VUT inscritas no cumplan la normativa urbanística municipal, los Ayuntamientos deberían comunicarlo a la Administración Turística para que esta proceda a cancelar dichas inscripciones.

PREGUNTA:

- Cuando se trata de una vivienda de uso turístico, ¿tendríamos que exigir la adaptación a minusválido?

En materia de accesibilidad aplica la normativa sectorial.

Aunque no hay ninguna exigencia expresa, entiendo que podría exigirse si tenemos en cuenta lo establecido por los artículos 45.2 y 40.1 letra e) de la Ley de Turismo de Andalucía. En cualquier caso, todo depende de si interpretamos que las VUT son establecimientos de alojamiento turístico, porque la regulación andaluza de esta figura no se pronuncia al respecto.

PREGUNTA:

- Los Ayuntamientos pueden inspeccionar y sancionar cuando no cumple los requisitos la viviendas de unos turístico.

Los Ayuntamientos deben controlar y verificar si las VUT inscritas en su ámbito territorial cumplen la normativa urbanística municipal, pues en caso de que no

se cumpla estos deben informar a la Administración Turística para que esta proceda a cancelar dichas inscripciones.

PREGUNTA:

- Si un propietario se vale de varias agencias inmobiliarias para la comercialización de su vivienda de uso turístico y aquéllas desarrollan la administración y gestión de la vivienda, ¿cuál de ellas debe de inscribirse como empresa explotadora?

Si son varias las agencias que desarrollan servicios inherentes al hospedaje, como la entrega de llaves, recepción de huéspedes, atención durante la estancia, conservación y mantenimiento de la unidad de alojamiento, limpieza o facturación, se debe seleccionar a una de ellas para que figure en el Registro de Turismo como “empresa explotadora”.

Es una pregunta que no está resuelta en el Decreto que regula las VUT, salvo que entendamos que son establecimientos de alojamiento turístico, como he señalado antes. En este caso se tendría que aplicar el principio de unidad de explotación (art. 41 de la Ley de Turismo de Andalucía), por lo que no sería posible que una VUT fuese cedida de forma simultánea a más de una empresa explotadora. Como en el caso anterior, no hay una respuesta clara.

PREGUNTA:

- Aquellas viviendas en las que no se localizaba la licencia de ocupación del edificio por antigüedad o por pérdida de documentación, la Junta de Andalucía le obligaba a la obtención de la misma de su vivienda, ahora no se le va a requerir? o que se le va a pedir a solicitante?

La Junta de Andalucía podrá requerir en cualquier momento dicha documentación.

PREGUNTA:

- En el caso que una vivienda este explotada por una empresa gestora (que realice servicios inherentes hospedaje) por ejemplo Junio, Julio, Agosto y el resto del año por el mismo propietario... ¿Debe realizarse 2 DR? ¿Tendrían el mismo Código Signatura?

A la hora de presentar la declaración responsable para la inscripción de una VUT, la persona titular de la vivienda tiene que optar por ser ella misma la

titular de la explotación, o ceder esta explotación a una empresa explotadora. Por consiguiente no se pueden solapar ambas formas de explotación. En cualquier caso parece lógico que la titularidad de la explotación la ostente quien la explote mayormente.

PREGUNTA:

- Pregunta: Si para Registrar e iniciar la actividad de una VUT en Turismo no se le requiere planimetría alguna, ni certificado de cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos, ni licencia de ocupación... ¿Quien y como debe o puede ejercer el control del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, salubridad y ventilación, programa funcional mínimo de vivienda? ¿Si no existen antecedentes administrativos de este inicio de actividad o registro en Turismo de VUT que se debe iniciar un Expediente de Inspección Urbanística o... existe la figura de Expediente de Inspección "Turística" para poder ejercer el control de las condiciones mínimas?

La Administración autonómica es la competente para verificar e inspeccionar el cumplimiento de la normativa turística.

PREGUNTA:

- Buenos días, ¿la refrigeración por elementos portátiles puede hacerse a través de ventiladores de techo como se decía en uno de los borradores de la norma o establece el Código Técnico de Edificación.?

Los ventiladores de techo no resultan equiparables a un elemento de refrigeración puesto que dichos ventiladores se consideran como un sistema de ventilación o renovación de aire y por lo tanto, no permiten mantener la refrigeración de una estancia a una temperatura constante que seleccione la persona usuaria.

Aunque no hay una respuesta expresa para las VUT puede aplicarse, por analogía, lo señalado para los Apartamentos Turísticos en el Anexo II (apartado 9) del Decreto 31/2024: *"Equipo de climatización o refrigeración y calefacción fijo o portátil en dormitorios y salón-comedor. No tendrán la consideración de elementos portátiles, a estos efectos, los ventiladores de suelo o mesa ni tendrán la consideración de elementos portátiles de calefacción, los que sean de resistencia o incandescentes"*. Al no excluir los ventiladores de techo, podrían considerarse válidos, pero es una cuestión que, como digo, tampoco está clara.

PREGUNTA:

- Pregunta: La Inspección de Turismo de la Junta de Andalucía ¿Realiza controles "in situ" al inicio o periódicos, del cumplimiento de las condiciones o requisitos que establece la normativa turística para las VUT, VTAR o apartamentos turísticos que se Registran?

La inspección de Turismo de la Junta de Andalucía realiza controles periódicos, que se pueden realizar al inicio o en cualquier momento.

PREGUNTA:

- En cuanto a la limitación zona o número, entiendo que por el principio de igualdad si se limita VUT tb deben limitarse en consecuencia el cambio de uso de edificios completos de residencial a residencial singular y por tanto destinar edificios integramente a Apartamentos Turísticos.

Entiendo que debería aplicarse a ellos también, pues igualmente detraen viviendas para su uso residencial, igual que el resto de establecimientos de alojamiento turístico que se localicen en espacios urbanos.

PREGUNTA:

- Vía Plan General se ordena el Suelos y su uso, puede delimitar un área de la ciudad o puede prohibirla el uso de viviendas turísticas a ser una actividad económica y por ej, no te dejan poner una peluquería o una actividad con ruido donde cada uno quiera pero si poner una vivienda de usos turístico.

Según establece el artículo 2.2 del Decreto 28/2016 regulador de viviendas de uso turístico, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.

Como en el caso anterior, si se utiliza un criterio para limitar una actividad económica (por ejemplo, las molestias a los vecinos), éste debe aplicarse al resto de actividades, debiendo limitarse también si lo cumpliesen de forma análoga a aquella.

PREGUNTA:

- El uso establecido para la VUT.... es uso vivienda o residencial... o se equipara a Uso Hospedaje u Hotelero??
- Al dar de alta una VUT, se puede entender que hay un cambio de uso de vivienda a hospedaje, hotelero o similar?? en tal caso, se debe exigir la tramitación de un Cambio de Uso?? se debe exigir un proyecto de actividad o de cambio a ese uso para implantar una VUT??

La normativa turística no se manifiesta respecto a este precepto, por lo que la exigencia de un cambio de uso para poder ejercer la actividad de VUT dependerá de lo que tenga estipulado el Ayuntamiento en su normativa urbanística.

Este es el eterno debate, existiendo jurisprudencia tanto a favor como en contra de entender que las VUT implican un uso turístico del inmueble. Habrá que esperar un poco para ver si se unifica el criterio.

PREGUNTA:

- ¿Las limitaciones se pueden establecer por Ordenanza Mpal. sin modificación del PGOU?

Tengo serias dudas de ello.

PREGUNTA:

- El Decreto 31/2024 ¿Te permite una autorización previa antes del registro? ¿o lo puedo pedir el Ayuntamiento?

El Decreto 28/2016 regulador de viviendas de uso turístico establece en su artículo 9 que para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la correspondiente declaración responsable de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de Turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en este decreto, pudiendo iniciar la actividad desde ese momento. En dicha declaración responsable se incluye el cumplimiento de la normativa urbanística.

No entiendo bien la pregunta, pero en todo caso la actividad de las VUT está sometida a declaración responsable, no a autorización.

PREGUNTA:

- Al margen de la regulación municipal, que otras funciones nos solicitan a modo de inspección desde turismo?, porque entiendo que no podemos ser la figura fiscalizadora del cumplimiento de la norma y que hayan declarado los propietarios en su declaración responsable.

Es a la Junta de Andalucía a la que le compete verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa turística.

PREGUNTA:

- ¿Se debe exigir el cumplimiento de las Normas de Accesibilidad en pasillos, cuarto de aseo... para no limitar el acceso a personas con discapacidad?

En materia de accesibilidad aplica la normativa sectorial.

PREGUNTA:

- Si en un Plan General dice el uso del suelo hotelero donde va esa actividad económica o de servicios y es incompatible con otro uso por ej como el comercial, porque las viviendas turísticas al ser una actividad económica igual de hábito turístico puede establecerse sin ningún límite

Son los Ayuntamientos los que tienen competencias en dicho ámbito.

PREGUNTA:

- Buenas; os he escuchado que las viviendas con declaración de situación AFO no pueden ser viviendas de uso turístico pero no encuentro el precepto legal que lo prohíbe. Gracias

El artículo 1.d del Decreto 28/2016 regulador de las viviendas de uso turístico, establece que no podrán ser VUT las viviendas reconocidas en situación de «asimilado a fuera de ordenación», salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.

No existe como tal con carácter general, al menos yo no se cual es.

PREGUNTA:

- ¿Se nos puede mandar las sentencias?

- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de enero de 2018 (Visser).
- Sentencia del Tribunal Supremo nº 1550/2020 (Bilbao)
- Sentencia del Tribunal Supremo nº 75/2021 (Barcelona)
- Sentencia del Tribunal Supremo nº 109/2023 (Palma)

PREGUNTA:

- Si entendemos la explotación de las viviendas de uso turístico como el ejercicio de una actividad económica, se entiende que (sin perjuicio de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía) estarían sometidas a algún medio de intervención municipal como la Declaración Responsable, por ejemplo?

Las VUT están sometidas al cumplimiento de la normativa urbanística municipal que esté establecida en el municipio correspondiente.

Así lo hace el Decreto 31/2024.

PREGUNTA:

- ¿A la hora de regular el uso de vivienda turística los Ayuntamientos tienen la obligación que contar con los agentes sociales, Asociación de Vecinos, Sindicatos, Hoteleros?

Sí, pero solo en función de lo que establezca al respecto la normativa turística y urbanística.

PREGUNTA:

- Si una edificación existente (caso de una vivienda histórica del año 1970 por poner un ejem) cuenta con un minúsculo patio interior (al que dan estancias habitables) que no cumpliría la superficie ni diámetro interior establecidos por el

actual PGOU municipal para ser un patio de iluminación y ventilación.... ¿se debe restringir o denegar el alta o implantación de VUT en casos de incumplimientos de requisitos mínimos de habitabilidad como estos?

El artículo 6 del decreto 28/2016 de viviendas con fines turísticos establece entre los requisitos sustantivos y de habitabilidad de viviendas de uso turístico “tener una dimensión mínima construida de 14 m² por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima construida de uso principal será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico.” No pudiéndose inscribir como VUT inmuebles que no cumplan con dichos requisitos.

PREGUNTA:

- Si se considera que es una actividad económica...¿se puede someter a licencia municipal de apertura o declaración responsable?

En relación a la licencia, he contestado a esta pregunta en relación a la consideración de las VUT como inmuebles residenciales o turísticos. En cuanto a la posibilidad de que un Ayuntamiento exija una segunda declaración responsable, la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea lo prohíbe si se justifica en las mismas razones imperiosas de interés general que la declaración responsable exigida por la Junta de Andalucía.

PREGUNTA:

-¿Qué tienen que hacer obligatoriamente los Ayuntamientos ? sólo la labor de inspección de que cumplen los parámetros urbanísticos una vez comunicada el Alta del VUT por la Administración Turística? Algo más? Gracias

Los Ayuntamientos deben verificar el cumplimiento de la normativa urbanística municipal.

PREGUNTA:

- Buenos días. Las normas estatales y autonómicas, cada vez están delegando más competencias a los municipios. Entiendo que esto ocurre por jurisprudencia, petición de representantes políticos, etc. Pero no se incluyen en esas normas, o en otras, cómo podrían de forma rápida dotarse los Ayuntamientos de medios humanos y técnicos necesarios para poder gestionar

esas competencias. Por la falta de medios, y por el “perjuicio” político que puede suponer la inspección, la limitación ya necesaria en algunos municipios en las que casi no hay viviendas de alquiler de larga duración, etc.; con esta materia ocurre y ocurrirá como con la inspección urbanística... ¿Alguna de las normas que regulan aspectos turísticos incluye cómo se van a dotar los Ayuntamientos para responder a las obligaciones que implican sus competencias en este ámbito? Gracias.

El decreto 28/2016 regulador de viviendas de uso turístico no contempla ningún precepto sobre la dotación de recursos y medios a los Ayuntamientos para que estos puedan llevar a cabo las competencias vinculadas con el control del cumplimiento de la normativa urbanística municipal por parte de las VUT.

Realmente se trata de una exigencia jurisprudencial basada en que las circunstancias de cada municipio son únicas, por lo que las decisiones que se tomen, para ajustarse a tales circunstancias, deben ser tomadas por cada Ayuntamiento para su propio territorio, y no de forma general por el Legislador o la Administración autonómica para todo el territorio de una Comunidad Autónoma. En cuanto a tu pregunta concreta: no que yo sepa.

PREGUNTA:

- Se está valorando desde la FAMP algún modelo sobre la normativa que corresponda a los ayuntamientos?

Muchas gracias a la FAMP por su constante aportación a los municipios

Por la ambigüedad que se puede producir no se puede elaborar una ordenanza tipo, ya que se trata de normas que afectan a los distintos instrumentos urbanísticos propios de cada municipio que deben atender a sus particularidades. No obstante, siempre se puede acudir a los servicios técnicos de la Consejería competente o de la FAMP para resolver las dudas concretas.

PREGUNTA:

-Hola. Me gustaría hacer 2 preguntas:

Si las VUT están sujetas al trámite de licencia de apertura o Declaración Responsable de inicio de actividad por el Ayuntamiento.

-Y la otra pregunta es si las VUT están sujetas al cumplimiento de la normativa de accesibilidad (Tanto la vivienda en sí como las zonas comunes de los edificios donde se ubican)

En cuanto a la primera cuestión habrá que estar a lo que disponga la normativa municipal.

En materia de accesibilidad aplica la normativa sectorial.

PREGUNTA:

- La Junta de Andalucía podrá exigir presentar en el momento de inscripción la Licencia 1º Ocupación o podrá requerirla posterior al registro o por el contrario lo comunicará al Ayto y este será el que deba contestar si tiene o no tiene, ya que muchas licencias los propietarios no la conservan y solicitar un duplicado en muchos municipios es imposible, sin histórico informatizado.

Podrá exigirlo tras la inscripción en el Registro de Turismo.

Realmente, las declaraciones responsables, por su propia naturaleza, no deben exigir ninguna documentación acreditativa del cumplimiento de ningún requisito, sea de la naturaleza que sea.

PREGUNTA:

- En el Ayto. de Linares una vez que recibimos la inscripción de inicio del Registro de la J. Andalucía, solicitamos la DR de Modif. de Uso al titular y una vez verificada y concedida le tramitamos la DR de actividad, comunicando dichas Resoluciones a dicha Consejería para su conocimiento.

Se agradece tal comunicación. En cualquier caso, lo procedente es que dichas DR se hubieran presentado ante el ayuntamiento con carácter previo a la solicitud de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

PREGUNTA:

- ¿Las VUT se encuentran dentro del concepto de apartamentos turísticos, en suelo urbano? Entonces es necesario tramitar la actividad ambiental de CA tal y como establece la Ley GICA, y estarían sujetas a un control previo.

No, salvo que se encuadren en alguna de las categorías reguladas en el artículo 9 de su Decreto, como señalé un poco más arriba.

PREGUNTA:

- Si son apartamentos turísticos, si tramitamos la Calificación Ambiental; si es una vivienda normal no está sujeta, así es como procedemos en mi Ayto. Linares.

Quién tiene que comprobar el cumplimiento de los requisitos de los anexos del Decreto 31/24, el Ayuntamiento o la Inspección de la Junta?

Corresponde a la Junta de Andalucía comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el decreto 28/2016 regulador de las viviendas de uso turístico.

La Junta de Andalucía.