

## CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE O PROXECTO DE ORDENANZA REGULADORA DO PROCEDEMENTO PARA IMPLANTACION DA ACTIVIDADE DE VIVENDA DE USO TURISTICO

Co obxectivo de incrementar a participación da cidadanía nos procedementos de elaboración das normas o artigo 133.1 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións públicas (BOE núm. 236, de 02/10/2015) establece que, con carácter previo á elaboración dun proxecto ou anteprojecto de lei ou regulamento, deberá levarse a cabo unha consulta pública, a través do portal web da Administración competente, na que se recollerá a opinión dos suxeitos e das organizacións máis representativas, potencialmente afectados pola futura norma.

En cumprimento desta disposición, convoco unha consulta pública a través do portal web do Concello da Coruña, con carácter previo á elaboración do proxecto de Ordenanza reguladora do procedemento para implantación da actividade de vivenda de uso turístico, acerca dos seguintes extremos:

### ANTECEDENTES NORMATIVOS

As vivendas de uso turístico son un tipo de establecemento turístico, previsto no artigo 65 bis da Lei 7/2011, de 27 de outubro, de Turismo de Galicia (introducido polo artigo 37 da Lei 12/2014, de 22 de decembro, de medidas fiscais e administrativas) sendo a súa finalidade a de proporcionar aloxamento de forma temporal a terceiras persoas, do mesmo xeito que os outros establecementos de aloxamento turístico do artigo 55 da Lei de Turismo:

*Artigo 65 bis: Vivendas de uso turístico*

*1. Son vivendas de uso turístico as cedidas a terceiras persoas, de maneira reiterada e a cambio de contraprestación económica, para unha estancia de curta duración, amobladas e equipadas en condicións de inmediata dispoñibilidade e coas características establecidas pola vía regulamentaria.*

*As vivendas de uso turístico poderán ser comercializadas, ademais de polas empresas turísticas reguladas no artigo 33.1 desta lei, polos seus propietarios/as ou pola persoa física ou xurídica que os/as represente. Neste último suposto non se aplicará o disposto no artigo 33.2 da lei.*

*2. Constitúen estancias de curta duración aquelas nas que a cesión de uso é inferior a trinta días consecutivos, e quedan fora do ámbito de aplicación as que sobrepasen esa duración.*

*3. As persoas propietarias e/ou comercializadoras quedarán obrigadas fronte á Administración turística ao cumprimento das obrigas impostas na presente lei e normas que a desenvolvan, respondendo de maneira solidaria fronte a aquela, incluída a obriga de subscribir e manter vixentes os seguros de responsabilidade civil para estas vivendas.*

*4. As vivendas de uso turístico requiren da correspondente declaración previa de inicio da actividade ante a Administración turística.*

As vivendas de uso turístico teñen unha ordenación propia regulada no Decreto 12/2017, de 26 de xaneiro, xunto coas vivendas e apartamentos turísticos xa previstos na redacción inicial da Lei de Turismo, nos seus artigos 64 e 65.

No artigo 41 do Decreto 12/2017, de 26 de xaneiro, se establece o réxime do exercicio da actividade das vivendas de uso turístico:

*Artículo 41. Régimen de exercicio de la actividad*

*1. Para el inicio de la actividad turística en la modalidad de viviendas de uso turístico deberá presentarse una declaración responsable de inicio de actividad empleando el modelo normalizado previsto en el anexo V, suscrita por el propietario o propietaria o persona física o jurídica que el/la represente, ante el área provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique.*

*Esta declaración se presentará, previo pago de las correspondientes tasas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1.b) de la Ley 6/2003, de 9 de diciembre, según se establece en el artículo 27.*

*2. La declaración responsable contendrá:*

*a) Datos de la vivienda y de su capacidad máxima.*

*b) Los datos de la persona propietaria.*

*c) El número de teléfono para atender las incidencias de la persona usuaria turística.*

*d) En el supuesto de que la vivienda no se comercialice por la persona propietaria, deben constar los datos de la persona o empresa que la comercialice.*

*e) La posesión de la siguiente documentación:*

*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.*

*3. Cualquier modificación de las condiciones contenidas en la declaración responsable inicial, así como los ceses de actividad, requerirán de su comunicación al área de la Agencia Turismo de Galicia de la provincia en la que se sitúe el establecimiento.*

*La comunicación se efectuará mediante modelo normalizado previsto en el anexo V, en el plazo máximo de 10 días desde que se hubieran producido a efectos de su anotación en el REAT.*

*Los expedientes se elevarán, junto con un informe, a la Agencia para constancia en el REAT.*

*4. La condición de vivienda de uso turístico impide a la persona titular alegar a condición de domicilio a efectos de impedir la actuación inspectora de las autoridades competentes.*

*5. El destino como vivienda de uso turístico no es posible 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.*

No artigo 42.1 do Decreto establécese que :

*1. La presentación de la declaración responsable, en las condiciones previstas en este decreto, habilita para el desarrollo de la actividad turística de vivienda de uso turístico, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones exigidas en otras normas que les resulten de aplicación.*

*Esta habilitación para el desarrollo de la actividad turística no exime al/a la propietario/a o persona o empresa que comercialice la vivienda de la obligación de obtener las autorizaciones, permisos, licencias y/o informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales que le son de aplicación.*

Para o inicio da actividade de vivenda de uso turístico de prestación de aloxamento temporal de curta duración (limitada a un máximo de 30 días continuados), aínda que se comercialicen pola propiedade (ou representante) e non por unha empresa turística, requiren dunha declaración de inicio de actividade ante a Administración turística. Ademais desa declaración responsable para inicio de actividade presentada ante a administración autonómica, require dun título habilitante municipal para o seu exercicio como calquera actividade vinculada a un establecemento físico.

A regulación que se fai na Lei de Turismo de Galicia e no Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, respecto das vivendas turísticas é a propia do exercicio dunha actividade terciaria, non dun uso residencial tradicional coas características propias de aloxamento estable e permanente, pola esixencia de título habilitante específico para o exercicio da actividade, pola imposibilidade de alegar a condición de domicilio para impedir a actuación inspectora por parte de autoridades competentes e pola esixencia de cumprimento de requisitos de establecemento turístico no seu réxime de funcionamento (prezos e reservas, libros de reclamacións, libros de rexistro e partes de entrada de viaxeiros).

Con todo, foi a xurisprudencia a que clarificou que se trata dun uso terciario e non dun uso residencial:

Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia de 08/04/2022: *“Las viviendas de uso turístico no son uso residencial porque carecen de las características de dicho uso, caracterizado por la estabilidad y la permanencia, si no que se destinan a un uso de alojamiento ocasional y transitorio, con unas características propias del uso turístico asimilable al denominado uso hotelero como uso terciario de hospedaje, ante la falta de actualización del régimen de usos en los planeamientos”*.

Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia de 07/04/2022: *“Además de la declaración responsable ante la administración de turismo deben presentar la comunicación previa ante el Ayuntamiento como título habilitante para realizar la actividad de VUT. El Ayuntamiento ante la falta de esta puede adoptar medidas de reposición da legalidad por actividad clandestina (cese temporal como medida cautelar) e incluso si resultara ilegalizable por disconformidad con el planeamiento adoptar su cese definitivo y reposición al estado anterior”*.

Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia de 27/01/2023: *“Para el inicio de la actividad de VUT no sólo es preciso la conformidad con la normativa sectorial de Turismo, sino también la urbanística. La actividad de vivienda de uso turístico se trata de un determinado y específico uso de un inmueble, por lo que no puede entenderse producido el silencio administrativo en contra de la normativa reguladora de usos de suelo del planeamiento (artículo 143.1 de la Ley 2/16 Suelo de Galicia y artículo 11.3 del Real decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo)”*

#### **NECESIDADE E OPORTUNIDADE DA SÚA APROBACIÓN.**

O Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello da Coruña, aprobado definitivamente o día 25/02/2013, contén unha regulación de usos que arrastra de sucesivas revisións e que non se adapta á clasificación de usos, segundo a normativa autonómica. En canto ao uso terciario, que engloba a actividade de prestación de aloxamento temporal, é o uso hostaleiro que, na normativa de turismo, é un establecemento de uso turístico. Unha interpretación excesivamente rigorosa do uso do plan xeral que engloba as actividades de prestación de aloxamento temporal levaría ao absurdo de que só puidesen existir establecemento hoteleiros, non tendo cabida nin pensións, casas rurais, etc... que, sendo establecementos dedicados á devandita actividade, non son hoteis, conforme á vixente Lei de Turismo e Decretos de regulación dos distintos establecementos de uso turísticos.

Por Decreto do Concelleiro Delegado responsable da Área de Economía e Planificación Urbana aprobouse o criterio interpretativo sobre a compatibilidade do uso turístico na modalidade de vivendas de uso turístico co réxime do uso terciario no planeamento municipal, para o seu coñecemento e traslado á administración autonómica competente en materia de turismo, para o alta e inscrición das vivendas de uso turístico no rexistro de establecementos e actividades turísticas de Galicia.

Convén, ademais de plasmar este criterio na ordenanza, sentar o procedemento para o exercicio desta actividade, establecendo o título habilitante adecuado conforme á Lei 9/2013, de 19 de decembro, do emprendemento e a competitividade económica de Galicia e o Decreto 144/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento único de regulación integrada de actividades económicas e apertura de establecementos, así como a documentación para achegar co devandito título, para os efectos de garantir en todo momento unha maior seguridade xurídica aos distintos axentes intervinientes no procedemento (promotores, titulares da actividade, servizos técnicos municipais, administración autonómica con competencias en materia de turismo).

### **OBXECTIVOS DA ORDENANZA**

Son obxectivos da ordenanza o recoller nunha norma de rango regulamentario o criterio interpretativo aprobado sobre a admisibilidade do uso de vivendas turísticas co uso terciario do planeamento municipal, para os efectos dunha publicidade con efectos *erga omnes*, coa finalidade de garantir unha seguridade xurídica aos distintos axentes intervinientes nos procedementos para a implantación da devandita actividade.

Así mesmo, con base na citada xurisprudencia que considera as vivendas de uso turístico como unha actividade e non un uso residencial, regular o procedemento e o título habilitante para a implantación da devandita actividade, así como o título habilitante urbanístico, no caso de realización de obras ou cambios de uso para o exercicio da actividade de vivenda de uso turístico, de acordo con a Lei 9/2013, de 19 de decembro, do emprendemento e a competitividade económica de Galicia, e o Decreto 144/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento único de regulación integrada de actividades económicas e apertura de establecementos .

E, en base ás competencias municipais de control da legalidade, establecer que o exercicio sen título habilitante municipal da actividade de vivendas de uso turístico faculta ao Concello para o exercicio da acción de reposición da legalidade urbanística, prevista na normativa urbanística autonómica.

### **POSIBLES SOLUCIÓNS ALTERNATIVAS REGULATORIAS E NON REGULATORIAS.**

Desde o punto de vista urbanístico, recoñecido expresamente no artigo 41, apartado 5.5, do Decreto 12/2017, de 26 de xaneiro, polo que se establece a ordenación dos apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico, para control polo Concello da implantación das vivendas de uso turístico e avalado pola xurisprudencia do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, ademais dos instrumentos de planeamento municipal en canto ao establecemento de réxime de usos e a compatibilidade e incompatibilidade dos mesmos, segundo a zonificación establecida, a aprobación dunha ordenanza municipal é a vía adecuada e conforme a dereito para establecer, en relación coa implantación e exercicio dunha actividade, o procedemento para seguir, o título habilitante e a documentación para acompañar, así como as consecuencias ante un suposto de actividade ilegal por carecer de título habilitante.

Así mesmo, e á marxe das competencias de control administrativo (autonómico, en materia de turismo e municipal, no ámbito urbanístico), o citado Decreto prevé a posibilidade de prohibición expresa por parte das Comunidades de Propietarios do establecemento no seu edificio de vivendas de uso turístico. Aínda que o Concello carece de competencias para valorar os formalismos e o contido dos acordos que respecto diso poidan adoptar as Comunidades de Propietarios, correspondendo as controversias en materia de propiedade horizontal aos órganos xudiciais da xurisdición civil.

A Coruña, na data da sinatura electrónica

A directora de Urbanismo

Gloria de la Montaña Alcántara-García

Conforme,

O concelleiro de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Francisco Dinis Díaz Gallego