



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES FORMULADAS AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ARAGÓN

Mediante Orden de 3 de septiembre de 2021, del Consejero de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial, se acordó el inicio del procedimiento para la elaboración de una disposición de carácter general relativa a la sustitución del Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, incorporando a este procedimiento las aportaciones provenientes del trámite de consulta pública previa, realizado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por su parte, a través de la Resolución de 1 de abril de 2022, de la Directora General de Turismo, fue sometido al trámite de información pública el proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, que igualmente fue sometido al trámite de audiencia a las organizaciones y asociaciones que representan intereses ciudadanos.

Dentro de estos trámites de audiencia e información pública, se han presentado distintas alegaciones, respecto de las cuales este Informe se pronuncia razonadamente en relación a su aceptación o rechazo.

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ARAGÓN

Cuestiones formales y de técnica normativa.

Alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

«Así, en primer término, y de acuerdo con la Orden de 31 de mayo de 2013, del Consejero de Presidencia y Justicia, por la que se publican las Directrices de Técnica Normativa del Gobierno de Aragón señalaremos:

En relación al sangrado de los párrafos a lo largo de todo el texto, la directriz 31 relativa a las enumeraciones prevé que las formulaciones, han de ser en todo caso homogéneas: (...) b) Los epígrafes no deben ir sangrados, sino con los mismos márgenes que el resto del texto, y las cláusulas de introducción y cierre no estarán tabuladas». Del tenor literal de esta directriz podría deducirse que el texto normativo no debería ser sangrado en todos sus párrafos y por ende tampoco en las enumeraciones.

El Capítulo III, del mismo Título I, recopila derechos y deberes. La Directriz 18. "Ordenación interna. La parte dispositiva se ordenará internamente, según proceda, adoptando la siguiente estructura: (...)

Parte sustantiva



- a) normas sustantivas
- b) normas organizativas,
- c) de funcionamiento,
- d) atributivas de derechos y obligaciones
- e) impositoras de limitaciones y prohibiciones.

Es por ello por lo que se recomienda una reconfiguración del orden estructural desplazando el artículo 5 relativo a derechos y deberes a un momento posterior del texto normativo.

La instrucción 6, relativa al título de la disposición señala que el título se inicia con la identificación del tipo de disposición: anteproyecto de ley, proyecto de Decreto Legislativo, proyecto de Decreto-Ley, proyecto de Decreto. Se sugiere adecuarlo a la misma».

Respuesta:

Se acepta proceder a la eliminación del sangrado en las enumeraciones referidas.

El artículo 5 sobre derechos y deberes conserva el mismo emplazamiento que en el Reglamento aprobado mediante el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, y se prioriza el mantenimiento de esa estructura frente a otras posibles consideraciones formales, por lo que no se acepta la alegación en este punto.

El enunciado de este informe de alegaciones ya deja bien claro, por otra parte, que viene referido al proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

Directrices especiales y zonales aprobadas por el Gobierno de Aragón.

Alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

«Citaremos las Directrices especiales y zonales aprobadas por el Gobierno de Aragón en las que se recogen disposiciones relativas al turismo y que deberán ser tenido en cuenta, en la medida que resulten de aplicación, en el procedimiento regulado en borrador de Decreto que se propone para autorizar las viviendas de uso turístico. Estas son:

Decreto 211/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Especial de Ordenación Territorial del Camino de Santiago-Camino Francés a su paso por Aragón.

Decreto 165/2017, de 31 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Especial de Ordenación Territorial de Política Demográfica y contra la Despoblación.

Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.

Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya».



Respuesta:

Las mencionadas Directrices especiales y zonales de ordenación del territorio han sido tenidas en cuenta a la hora de redactar el proyecto de Decreto.

Disposición adicional única (nueva). Tasa.

Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).

«Dado el potencial crecimiento del número de empresas que pudieran registrarse, a través de la presente normativa, y el sustancial incremento de los gastos de gestión y de inspección que pudiera derivarse de la misma, se haría imprescindible el establecimiento de una tasa que debiera ser sufragada por el titular o gestor de la vivienda de uso turístico con carácter previo a la inscripción de la misma en el registro de empresas turísticas, y con una periodicidad anual».

Respuesta:

La tasa por prestación de servicios administrativos en materia turística, uno de cuyos hechos impositivos es «la tramitación y comprobación de la declaración responsable previa al inicio de la actividad, modificación o reforma de una vivienda de uso turístico y su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón» ya fue creada mediante la Ley 7/2021, de 7 de octubre, por la que se modifican el Texto Refundido de las Tasas de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 27 de julio, del Gobierno de Aragón, y la Ley 5/2006, de 22 de junio, de tasas y precios públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ARAGÓN

Artículo 2. Definiciones.

Alegación de la Comarca del Maestrazgo.

«a). Sería conveniente concretar la definición de “vivienda unifamiliar aislada”, puesto que se puede confundir con los tipos de vivienda denominados “casas”, “villas” y “chalés” que se enumeran en el artículo 4 y están excluidas de la aplicación de este Reglamento».

Alegación del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial.

«a). Para evitar confusiones de los posibles interesados, habría que delimitar y definir las tres tipologías de viviendas de uso turístico: vivienda unifamiliar aislada y complejos inmobiliarios privados de acuerdo, ambas tipologías, a lo indicado en la Instrucción de 16 de febrero de 2016, y añadir la definición de vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal».



Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).

«a). Añadir que se considerará vivienda de uso turístico aquella que se alquila con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

b). Considerando que los canales de oferta turística van a desarrollar una función clave en la publicitación y comercialización de los servicios prestados por este tipo de establecimiento, siendo un agente activo del sector turístico, se propone la siguiente regulación:

Añadir un nuevo párrafo en el apartado de dicho artículo, que establezca que los canales de oferta turística, propietarios y, en su caso, los gestores, serán responsables solidarios, de la veracidad y legalidad de la información de los establecimientos publicitados y comercializados a través de los mismos».

Alegación de la Comarca Bajo Aragón-Caspe.

«a). Donde se da la definición de Vivienda de Uso turístico debería añadirse “casas medianeras o adosadas a otras”, tal y como se ha argumentado en el punto 3 de la introducción precedente».

Alegación de la Comarca Alto Gállego.

«Se elimine el término o concepto “aislada” de las viviendas unifamiliares, en la descripción de las viviendas de uso turístico que se sigue manteniendo en el artículo 2.a) del nuevo texto regulador de las mismas para dar solución al problema que se expone en los puntos anteriores».

Alegación del Tribunal de Defensa de la Competencia de Aragón.

«El proyecto establece un periodo máximo de un mes de duración (art. 2.c). Se trata de una restricción que no cuenta con justificación en el preámbulo. Constituye una limitación de las posibilidades de elección de los consumidores finales. Además supondría una restricción a la capacidad para competir de operadores, tanto instalados como nuevos entrantes (apartado 4.2.22 del estudio E/CNMC/003/18 de la CNMC sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, de 19 de julio de 2018).

En efecto, el establecimiento de un número limitado de días reduce la oferta de alojamientos en el mercado, con el consiguiente impacto en términos de competencia y nivel de precios. Los usuarios que quieran alojarse por un periodo inferior o superior al plazo fijado administrativamente en la normativa no podrían acceder a este tipo de alojamiento. Por ello, desde la óptica de los principios de la regulación económica eficiente, esta limitación del número de días no responde a la existencia de ningún fallo de mercado. Al contrario, supone la protección de los incumbentes frente a la competencia potencial al evitar la entrada de nuevos competidores en un segmento del mercado.

Así lo entendió el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid. El Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid, disponía en su artículo 17.3 que las viviendas de uso turístico no podían contratarse por un periodo inferior a cinco días. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en sentencia del 31 de mayo de 2016, estimó el recurso presentado



por la CNMC contra dicha restricción, declarando la nulidad de dicha disposición, que ha sido eliminada del mencionado Decreto.

También el Consejo de la Competencia de Andalucía, en referencia al requisito de estancia mínima de 2 días que establecía el Proyecto de decreto de las viviendas con fines turísticos, consideró que este requisito no estaba justificado en términos de necesidad y proporcionalidad y, por tanto, debería eliminarse. Dicha disposición fue finalmente suprimida.

En definitiva, se trata de una medida no justificada que impide la entrada de nuevos operadores, favoreciendo a los operadores económicos ya establecidos en el mercado, restringiendo la competencia en perjuicio de los consumidores. Se recomienda por ello que se elimine».

Alegación de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo.

«Algunos de los contenidos del proyecto de decreto ya han sido calificados por las autoridades de competencia como restricciones especialmente graves al libre mercado y que deberían evitarse y en este caso revisarse y/o suprimirse:

Limitación de la duración de la estancia en las VUT (en este caso el artículo 2.c prevé una duración de igual o inferior a un mes por usuario), debiéndose estar justificada esta condición en una razón imperiosa de interés general de acuerdo a la Directiva de Servicios. Este requisito ha sido anulado en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid, por el TSJ de Madrid en Sentencia del 31 de mayo de 2016; en cuanto a normativa de Aragón, la CNMC hizo similares observaciones en su informe IPN/CNMC/007/15 sobre el proyecto de Decreto de viviendas turísticas de Aragón de 2015)».

Respuesta:

Se acepta incorporar las definiciones de inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, conforma a lo dispuesto en la Ley sobre propiedad horizontal, así como sobre complejo inmobiliario privado y vivienda unifamiliar aislada, de acuerdo con las definiciones incluidas en la Instrucción de 16 de febrero de 2016, de la Dirección General de Turismo, acerca de la interpretación del contenido y alcance de los conceptos «viviendas unifamiliares aisladas» y «complejos inmobiliarios privados». En coherencia, se desestima las alegaciones dirigidas a suprimir la exigencia de que las viviendas de uso turístico se desarrollen en estas tres tipologías de inmuebles, tal como ya viene sucediendo desde la aprobación del Reglamento de 2015 y aspecto sobre el que no se ha planteado ninguna modificación en el trámite de consulta pública previa.

Se acepta suprimir la definición de cesión temporal, pasando a ser esta una mera presunción conforme a lo establecido en el artículo 4.3.

En el artículo 4 no existe una exclusión absoluta del ámbito de aplicación del Reglamento a los «pisos, casas, villas, chalés o similares», lo que resultaría incompatible con la finalidad propuesta para el mismo, sino tan solo de aquellos que formen parte de «bloques o conjuntos», que se regirán por la normativa correspondiente a los apartamentos turísticos.



No se acepta la alegación que propone que se considere vivienda de uso turístico a toda aquella cedida con fines turísticos, puesto que, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, continúan vigentes «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra», cuya finalidad, en la gran mayoría de los casos, es turística.

No se admite la alegación encaminada a establecer que los canales de oferta turística, propietarios y, en su caso, los gestores, sean responsables solidarios de la veracidad y legalidad de la información de los establecimientos publicitados y comercializados a través de los mismos. El artículo 86.1 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, establece lo siguiente: «Serán responsables de las infracciones administrativas a la normativa turística las siguientes personas físicas o jurídicas: a) Los titulares de empresas, establecimientos y actividades turísticas, que serán, salvo que se acredite lo contrario, aquellos a cuyo nombre figure la correspondiente inscripción en el Registro de Turismo de Aragón. b) Quienes realicen la actividad o mantengan abiertos establecimientos turísticos sin disponer del título que resulte exigible en cada caso. c) Los canales de comercialización o promoción de la oferta turística que desatiendan los requerimientos efectuados por las Administraciones públicas con competencia en materia de turismo al amparo de lo regulado en esta ley. d) Quienes sean materialmente responsables de las infracciones tipificadas en la presente ley». Por su parte, el artículo 28.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, previene que: «Cuando el cumplimiento de una obligación establecida por una norma con rango de Ley corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. No obstante, cuando la sanción sea pecuniaria y sea posible se individualizará en la resolución en función del grado de participación de cada responsable». Al no haberse previsto esta responsabilidad solidaria de los distintos infractores en el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, no es posible realizarlo a través de una norma de rango reglamentario.

Con todo ello, el artículo queda redactado como sigue:

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de este Reglamento, se entiende por:

a) Canales de oferta turística: las agencias de viajes; centrales de reserva; otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; así como la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas.

b) Complejo inmobiliario privado: conjunto integrado por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, en el que participen los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

c) Inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal: aquel piso perteneciente a una comunidad de propietarios constituida de acuerdo a lo



dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, o norma que lo sustituya.

c) Viviendas de uso turístico: aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, viviendas unifamiliares aisladas u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados que son cedidas de modo temporal por sus titulares, directa o indirectamente, a terceros para su alojamiento turístico, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa.

d) Vivienda unifamiliar aislada: edificio de uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda y cuya edificación esté situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.

Artículo 3. Cesión de uso.

Alegación del Tribunal de Defensa de la Competencia de Aragón.

«El artículo 3 del proyecto prohíbe el alquiler temporal por estancias de las viviendas de uso turístico, permitiendo exclusivamente la cesión de la vivienda completa. Como el preámbulo del proyecto indica, esta misma prohibición aparece ya en el artículo 40 de la Ley del Turismo en Aragón, por lo que esta no derivaría del reglamento sino del texto legal. Sin embargo, que el destinatario de esta recomendación sean más bien las Cortes y no el Gobierno de Aragón, nada cambia sobre el fondo de la misma. Obviamente, este requisito constituye una barrera de entrada al mercado y limita en gran medida el número de plazas de alojamiento ofrecidas en el mercado (apartado 4.2.4 del estudio E/CNMC/003/18 de la CNMC sobre regulación de las viviendas de uso turístico en España, de 19 de julio de 2018).

En primer lugar, esta restricción impide de manera automática que un propietario o titular del inmueble, permanezca o no en su vivienda, sea esta habitual o no, pueda alquilar aquellas habitaciones que no están siendo utilizadas para uso turístico. Esta posibilidad forma parte del propio marco de la libertad personal y libertad de empresa e implica una asignación más eficiente, desde un punto de vista tanto estático como dinámico, de los recursos infrautilizados (en este caso, las estancias no habitadas/utilizadas de la vivienda).

En segundo lugar, la posibilidad de ofertar diversas estancias en lugar de la vivienda en su totalidad supone, en general, el acceso a un alojamiento a un precio inferior al de la vivienda completa, por lo que la exclusión de esta posibilidad priva a los usuarios de poder acceder a una oferta de alojamiento turístico más variada y a mejor precio.

Este Tribunal no detecta un fallo de mercado u objetivo de interés público a salvaguardar con esta restricción. En el mercado de alquiler a largo plazo esta práctica es muy frecuente, sin que existan problemas asociados a su ejercicio y, de hecho, esta práctica coincide con la actividad que desarrolla un hotel o un hostel: alquilar habitaciones por separado.



El único fallo de mercado que tradicionalmente se ha argumentado para justificar la regulación es la existencia de un problema de información sobre los ocupantes en la vivienda, ya sea el mismo propietario u otros huéspedes. Obviando que este fallo de mercado también afectaría a hoteles u hostales en el mercado de alojamiento –existe incertidumbre sobre quién se alojará en una habitación adyacente- cabe señalar que las plataformas a través de las cuales se comercializan las viviendas vacacionales se caracterizan por disponer de sistemas de valoración por parte de los usuarios, que contribuyen a solucionar los problemas de información asimétrica en este mercado.

Por lo tanto, la solución proporcionada es permitir el alquiler de estancias por separado y no obligar a alquilar la vivienda de forma íntegra, teniendo en cuenta los mayores beneficios para los consumidores y la eficacia de los medios tecnológicos mencionados para solucionar problemas de información, que hacen de la información disponible haya contribuido a paliar los problemas de información asimétrica anteriormente existentes tanto de alojamiento turístico como de alquiler de viviendas a largo plazo.

Así lo entendió el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al eliminar el artículo 12.1 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias, en el que se impedía la cesión por habitaciones. El Tribunal considera que “no hay razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, si el propietario desea ofrecerle este servicio. La norma persigue de manera evidente evitar que se ponga en el mercado un producto que por su precio reducido compita con la oferta de alojamiento hotelero, lo cual lesiona la libre competencia”.

Desde este punto de vista, una medida es innecesaria cuando la precisión del objetivo perseguido resulta deficiente o cuando no existe nexo causal entre la restricción y aquel. La ausencia de proporcionalidad significa que la restricción a la competencia, que siempre conlleva un perjuicio en términos de bienestar económico, supone un coste excesivo en relación con el supuesto beneficio derivado de la introducción de la restricción, al existir alternativas plausibles menos gravosas para la competencia, incluida, en su caso, la no regulación. Por ello este Tribunal recomienda que se elimine la prohibición de cesión por estancias».

Alegación de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo.

«Algunos de los contenidos del proyecto de decreto ya han sido calificados por las autoridades de competencia como restricciones especialmente graves al libre mercado y que deberían evitarse y en este caso revisarse y/o suprimirse:

La prohibición del alquiler por estancias (artículo 3) supone una barrera de entrada al mercado, pues impide que un propietario permanezca o no en esa vivienda, es discriminatorio respecto a los alquileres de larga duración y limita el número de plazas de alojamiento ofrecidas en el mercado».

Respuesta:



Al margen de cualquier otra consideración, estas alegaciones deben ser desestimadas dado que el artículo 40.2 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón establece taxativamente que «las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo y no se permitirá la cesión por estancias» y este reglamento no puede contradecir el texto legal.

Artículo 4. *Ámbito de aplicación.*

Alegación de la Comarca del Maestrazgo.

«Concretar la definición de qué tipo de “casas” están excluidas de la aplicación de este Reglamento».

Alegación del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial.

«b). Aclaración del concepto “mismo inmueble” ya que, en la práctica, se ha visto que resulta ambiguo y es necesario claridad en la aplicación de la norma. Puede haber dos viviendas de un mismo titular en dos bloques contiguos, con dos accesos distintos, pero compartiendo edificio, garaje o comunidad de propietarios, incluso pueden estar situadas en distinta escalera, por lo que la agrupación de las dos viviendas no se produce. Un ejemplo lo podemos ver en el inmueble situado en la Plaza Europa, a la entrada de Canfranc-Estación, que engloba varios bloques de apartamentos, conformando una unidad edificativa, pero que, en la práctica, dos viviendas situadas una en cada extremo de la construcción, no resultan afectadas entre ellas.

3. “(...) cuando su promoción o comercialización se efectúe a través de canales de oferta turística y cuando se ceda por un periodo igual o inferior a un mes por usuarios”.

Cambiar “o” por “y” ya que tendrían que cumplirse ambos requisitos. Se ha observado que, en los canales de intermediación turística, se pueden anunciar alojamientos de temporada, superando el periodo límite igual o inferior a un mes por usuario (temporada de invierno, temporada de verano), por lo que sería más adecuado que se cumplieran ambos requisitos y se ajustaría más a la definición de vivienda de uso turístico del artículo 2 apartado a)».

Respuesta:

Las «casas» excluidas son las que forman parte de bloques o conjuntos, que deberán regirse por la normativa propia de apartamentos turísticos.

Se acepta modificar la expresión «el mismo inmueble» por «el mismo inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal», para mayor claridad.

Se rechaza la alegación referida al apartado 3, puesto que se trata de una mera presunción *iuris tantum*, que podrá ser desvirtuada mediante la correspondiente actividad probatoria en contrario.

El artículo queda redactado como sigue:

*Artículo 4. **Ámbito de aplicación.***

1. Quedan sujetas a este Reglamento las viviendas de uso turístico establecidas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de este Reglamento:



a) Las casas rurales y los bloques o conjuntos de pisos, casas, villas, chalés o similares que ofrezcan, de manera profesional y habitual, mediante precio, alojamiento turístico, que se regirán por lo dispuesto en su normativa específica.

b) Los conjuntos formados por dos o más viviendas pertenecientes a un mismo titular que estén ubicadas en el mismo inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, que deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa reguladora de los apartamentos turísticos.

c) Los arrendamientos de fincas urbanas contemplados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.

3. Se presumirá que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este Reglamento cuando su promoción o comercialización se efectúe a través de canales de oferta turística, o cuando se ceda por un período igual o inferior a un mes por usuario.

Artículo 4 bis (nuevo). Clasificación.

Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).

«Establecer un proceso de categorización de las viviendas de uso turístico que permita ofrecer una oferta turística de calidad, mejorar los servicios, así como la atención al cliente y permita emprender la promoción exterior eficaz de un producto que también contribuye a la imagen de Aragón.

Para la categorización se podría utilizar un escalado de 3 “lunas menguantes” y se utilicen estas como unidad de medida, por lo tanto, las categorías irían de 1 a 3 “☾”, según la calidad de los servicios y la diversidad de la oferta turística prestada basándose en los siguientes puntos:

- Tipología.
- Estado.
- Localización.
- Mobiliario y menaje.
- Estancias interiores.
- Información turística que se ofrezca.
- Prestaciones adicionales.
- Accesibilidad».

Respuesta.

No se admite la alegación, dado que la normativa comparada de las distintas Comunidades Autónomas no contempla la existencia de distintas categorías de viviendas de uso turístico.

La posible incorporación de esta previsión de existencia de categorías obligaría a modificar en profundidad el proyecto de Decreto, debiendo acometerse unos nuevos trámites de audiencia e información pública.

Además, la reclasificación de las más de dos mil viviendas de uso turístico inscritas legalmente resultaría de una enorme complejidad.

**Artículo 4 ter (nuevo). Estadísticas del Instituto Nacional de Estadística.**

Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).

«Debido al incremento de las viviendas de uso turístico a nivel nacional y autonómico, establecer, mediante inclusión expresa en este Decreto, un mecanismo o sistema de comunicación al Instituto Nacional de Estadística (INE). Ya que las estadísticas oficiales son una de las principales fuentes de información sobre nuestra sociedad. Resultan imprescindibles para que administraciones públicas, empresas y otros agentes sociales puedan tomar mejores decisiones. Además, sirven para disponer de información para el análisis y evaluación del Turismo en Aragón».

Respuesta:

No se admite la alegación, puesto que el INE se rige fundamentalmente por la Ley 12/1989, de 9 de mayo, de la Función Estadística Pública, y por el Estatuto del Instituto Nacional de Estadística, aprobado mediante Real Decreto 508/2001, de 11 de mayo. No procede que una norma autonómica modifique los criterios de información estadística relacionados con el mencionado Instituto

Artículo 5. Derechos y deberes.

Alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

«Se desea advertir que tanto la parte expositiva como dispositiva del proyecto realiza referencias a la Ley del Turismo de Aragón identificándola como la aprobada por Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril del Gobierno de Aragón. Sin embargo, entendemos que el texto vigente es el que se recoge en el Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón. (...)

Por todo ello se invita a revisar el texto normativo tanto en su exposición de motivos (párrafos iniciales relativos a los antecedentes normativos para incluir dicha referencia de trascendental importancia como disposición legal que enmarca el régimen turístico de Aragón), como en el articulado del texto refundido (artículo 5)

(...) Señalaremos que a lo largo del borrador se recogen varias referencias al término “clientes” no encontrándose definido como concepto jurídico determinado y entendiéndose más apropiado el término “turistas” que es, precisamente, como se recoge en el artículo 2 g) del Texto Refundido de la Ley del Turismo de Aragón aprobada por Decreto Legislativo 1/2016 de 26 de julio».

Respuesta:

Se admiten las alegaciones, con lo que el texto del artículo queda como sigue:

Artículo 5. Derechos y deberes.

Los derechos y deberes de los titulares y los turistas usuarios de las viviendas de uso turístico son los contemplados en los capítulos II y III del título



tercero del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón.

Artículo 6. Habitabilidad y seguridad.

Alegación del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial.

«Aclarar qué aspectos tiene que contemplar el certificado de idoneidad para evitar confusiones, incógnitas o interpelaciones que podrían generar instrucciones aclaratorias.

Especificar en este artículo si hay determinados requisitos que tienen que cumplirse obligatoriamente por todas las viviendas, con independencia de la fecha de construcción (anterioridad o posterioridad al Código Técnico o a otras normas de aplicación) por razones de seguridad e higiene: altura de techos, iluminación y ventilación, tipología y anchura de escaleras, etc. como se ha recogido en otros reglamentos (Decreto 204/2018 que regula las casas rurales en Aragón).

Añadir, en este artículo, la obligación de aportar plano (no croquis) con superficies de todas las estancias de la vivienda, firmado por técnico competente.

Añadir en este artículo (no pedirlo la Administración turística): obligación de aportar, junto a la declaración responsable, el titular del establecimiento informe del ayuntamiento indicando que, a fecha del informe, la totalidad de la vivienda tiene carácter residencial, especificando si se desarrolla en una sola planta o en dos o más (dúplex, tríples, etc.), si ha habido alguna agrupación o escisión, que es conforme con la normativa municipal sobre edificación y si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con el uso urbanístico previsto en la normativa municipal y cumple con las condiciones específicas que, en su caso, sean de aplicación.

Se ha observado en muchas poblaciones del Pirineo que las viviendas situadas en las últimas plantas han aprovechado los espacios bajo cubierta ubicados encima de la finca para uso vividero con serias dudas sobre su habitabilidad, estando unidos por escalera interior, y no teniendo constancia de los mismos en la documentación de fin de obra de los Ayuntamientos, ni en el Registro de la Propiedad o Catastro. Cuando se han realizado consultas sobre estos aspectos a determinadas Administraciones locales, en muchos casos, no se ha obtenido respuesta.

Si la Administración turística tuviera que pedir los informes correspondientes a los Ayuntamientos supondría una paralización de la actividad administrativa, teniendo en cuenta el elevado número de viviendas que se están tramitando. Además, debido a que las viviendas de uso turístico están sometidas al régimen de declaración responsable y no a autorización previa, se considera que un posible incumplimiento urbanístico o de la edificación puede generar considerables problemas administrativos que pueden ser evitados con la presentación simultánea a la declaración responsable por el interesado».

Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).



«Con la finalidad de garantizar la seguridad de los clientes que se alojen en dichas viviendas, así como la seguridad pública de los ciudadanos se propone que en el artículo 6, entendemos que sería adecuado, a pesar de que venga establecido por normativa estatal, la inclusión expresa del siguiente apartado:

“Las pernoctaciones en viviendas de uso turístico quedarán sujetas a lo establecido en la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana y al Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor”.

Entendemos que cuestiones tales como la obligación de comunicar los partes de viajero a la Policía viene establecida por normativa estatal que le sería de aplicación. A pesar de esto, consideramos adecuado su inclusión expresa, y más cuando en el propio preámbulo del citado Real Decreto 933/2021 se argumenta la entrada en vigor de este en que quedaban fuera de su ámbito de aplicación las nuevas modalidades de actividades de hospedaje, como son las viviendas turísticas de corta duración explotadas por empresas o particulares mediante el registro en portales o centrales de reserva a través de medios digitales o internet.

De igual manera, realizar una inclusión expresa de que la actividad de alquiler de viviendas turísticas está obligada a cumplir la Ley Orgánica de Protección de Datos, Ley 3/2018, y el Reglamento General de Protección de Datos».

Alegación de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo.

«Se debería revisar si es necesario y proporcional (...) el certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico emitido por técnico competente que acredite el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y seguridad (artículos 6.2 y 16.1.d) puesto que se exige también una declaración responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda (artículo 15.2.d)».

Alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

«Se desea advertir que la referencia al certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico emitido por técnico competente no goza en el proyecto de una definición o concreción sobre qué deba entenderse como tal y qué requisitos debe satisfacer para resultar suficiente y válido. Se desconoce si existe otra disposición normativa que así lo regule en cuyo caso sería apropiado una remisión a la misma».

Respuesta:

La exigencia de un certificado emitido por técnico competente en materia de habitabilidad y seguridad se considera completamente proporcionada, debido a que las viviendas de uso turístico no dejan de ser viviendas de particulares que pueden ser incluso anteriores a la promulgación de la Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas. Aun siendo posteriores a esa fecha, resulta imprescindible



efectuar una supervisión técnica sobre el estado del mantenimiento de la vivienda en los referidos aspectos de seguridad y habitabilidad, con anterioridad a su incorporación al mercado de los alojamientos turísticos.

En el apartado 2, se acepta sustituir el inciso «un certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y seguridad» por la expresión «un certificado de idoneidad, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda».

No se acepta la alegación conducente a la aportación obligatoria de documentación, puesto que el artículo 26.3 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón se establece que «la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa para el desarrollo de la actividad deberá estar a disposición de la Administración turística durante su ejercicio». A mayor abundamiento, el artículo 31 de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa, establece que «como regla general, en todos los procedimientos de competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y de sus organismos públicos iniciados a solicitud de interesado, se sustituirá la aportación de documentación por declaraciones responsables».

No se acepta la alegación relativa a la mención expresa en el articulado del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor, o de la normativa en materia de protección de datos, ya que se trata de normativas de ámbito estatal y, por ello, no resulta pertinente su inclusión en el texto.

Con todo ello, el artículo queda redactado como sigue:

Artículo 6. Habitabilidad y seguridad.

1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda, así como permanecer en un adecuado estado de conservación de sus estructuras e instalaciones.

2. Los titulares deberán disponer, con carácter previo al inicio de la actividad o en caso de producirse una modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico, de un certificado de idoneidad, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda.

3. Existirá en cada vivienda, en un lugar visible, un cartel informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios, redactado al menos en los idiomas castellano, francés e inglés.

Artículo 7. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).



«Modificar el artículo 7 en los siguientes términos: “El cumplimiento por parte de las viviendas de uso turístico de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el correspondiente a los edificios de uso residencial público por la normativa de ordenación del territorio, medioambiental, urbanística, de la edificación, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de seguridad industrial, de instalaciones eléctricas, sanitaria, de ruido y contaminación acústica, de prevención de incendios, así como de promoción de la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación, y de cuanta otra normativa sectorial les sea de aplicación».

Respuesta:

No se admite la alegación, puesto que el artículo 40.3 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón establece que «el cumplimiento por parte de las viviendas de uso turístico de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el correspondiente a los edificios de uso privado». Resultaría incongruente con la voluntad del Legislador exigir en este momento, para la inscripción de las viviendas de uso turístico en el Registro de Turismo de Aragón, el cumplimiento de los requisitos exigibles para el uso residencial público.

Además, debe recordarse, en este sentido, el contenido del artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya intención es que se incorporen al mercado turístico viviendas de particulares, con las características que les son propias, porque de otro modo esa previsión carecería de sentido, dado que, por su propia naturaleza, las viviendas de uso residencial privado no cumplirán, en términos generales, con los requisitos dispuestos para el uso residencial público.

Artículo 8. Capacidad.

Alegación de la Comarca del Maestrazgo.

«Debería de concretar la capacidad máxima de plazas por Vivienda de Uso Turístico; puesto que el apartado b) remite al párrafo anterior donde se especifican las superficies por persona en las habitaciones, pero no se concreta el máximo de plazas. Se podría equiparar al máximo establecido en las Casas rurales de 16 plazas, teniéndose en cuenta las supletorias».

Alegación del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial.

«En ningún caso podrán instalarse camas fijas en el salón, ni en otras zonas o estancias de la vivienda que no sean las habitaciones destinadas a dormitorios (en algunas viviendas se han encontrado literas en huecos de pasillo, camas en altillos a los que se accede por escalera escamoteable o su instalación en garajes).

Cuando la cocina esté integrada en la misma estancia con el salón-comedor, para el cálculo de la capacidad alojativa máxima de la habitación, se descontará la superficie mínima de 6 m² de la zona destinada a cocina. Por ejemplo, sin un salón-comedor-cocina tiene 18 m² descontando 6 m² de la zona



destinada a cocina, resultaría una capacidad alojativa en la habitación de 2 personas al disponer de 12 m² para el salón-comedor».

Alegación de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo.

«Algunos de los contenidos del proyecto de decreto ya han sido calificados por las autoridades de competencia como restricciones especialmente graves al libre mercado y que deberían evitarse y en este caso revisarse y/o suprimirse:

Las dimensiones mínimas de capacidad y de las estancias reguladas en los artículos 8 y 9 no deben ser más exigentes que las establecidas por motivos de habitabilidad de las viviendas».

Alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

«El artículo 8 del proyecto regula la capacidad máxima alojativa de las viviendas de uso turístico, condicionada a los metros cuadrados de las habitaciones de que disponga la vivienda. Es el artículo 9 apartado tercero donde se define qué deba entenderse por habitación a los efectos de ese artículo 8. Quizá sería más adecuada dicha precisión en el artículo anterior. La misma argumentación puede sostenerse en relación al último enunciado del artículo 9.1 donde después de definir qué deba considerarse estudio, se señala que su capacidad de alojamiento no podrá superar las dos plazas. Probablemente y para unificar el contenido de cada artículo, la capacidad alojativa de un estudio debería acotarse también en el artículo 8».

Respuesta:

No se establece un número máximo de plazas, por cuanto la capacidad del alojamiento vendrá determinada, de un lado, por la capacidad de carga máxima del mismo y, por otro, por las unidades de descanso realmente instaladas, dentro de ese límite máximo.

Se acepta la alegación conducente a aclarar que en ningún caso podrán instalarse camas fijas en el salón, ni en otras zonas o estancias de la vivienda que no sean las habitaciones destinadas a dormitorios.

También se acepta aclarar que, cuando la cocina esté integrada en la misma estancia con el salón-comedor, para el cálculo de la capacidad alojativa máxima de la habitación, se descontará la superficie mínima de 6 m² de la zona destinada a cocina.

Se acepta modificar el orden de los artículos, pasando a ser el artículo 8 el relativo a los requisitos mínimos y el 9 el que se ocupa de la capacidad. Asimismo, se ubica en este último el referido a la capacidad máxima de un estudio.

Con todo ello, el artículo queda redactado como sigue:

Artículo 9. Capacidad.

1. La capacidad máxima alojativa de las viviendas de uso turístico vendrá determinada por la aplicación de los siguientes parámetros:

- 1 persona por habitación > 6 m².
- 2 personas por habitación > 10 m².
- 3 personas por habitación > 14 m².



2. La capacidad total instalada en la vivienda de uso turístico, calculada considerando tanto el sofá-cama u otros elementos de descanso similares instalados en el salón, en su caso, como el número de plazas fijas disponibles, no podrá superar la capacidad máxima alojativa total de la vivienda conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior. En ningún caso podrán instalarse camas fijas en el salón ni en otras zonas o estancias de la vivienda que no sean las habitaciones destinadas a dormitorios.

3. Cuando la cocina esté integrada en la misma estancia con el salón-comedor, para el cálculo de la capacidad alojativa máxima de la habitación, se descontará la superficie mínima de 6 m² de la zona destinada a cocina.

4. Los estudios dispondrán de una capacidad máxima de dos plazas.

Artículo 9. Requisitos mínimos.

Alegación del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial.

«Eliminar la obligación de disponer de botiquín, ya que en otro tipo de establecimientos de alojamiento (hoteles, hostales, pensiones) el botiquín es proporcionado, cuando es necesario, por el titular del establecimiento. En las viviendas de uso turístico, el botiquín se deja en el inmueble a disposición del cliente, pudiendo sustraer sus elementos o hacer uso de incorrectas manipulaciones y generar desconfianza en otros clientes, siendo difícil mantenerlo en óptimas condiciones de uso».

Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).

«Respecto a los requisitos mínimos, regulados por el artículo 9, se proponen las siguientes modificaciones:

- La cocina dispondrá, como mínimo, de fogones (mínimo 2), frigorífico-congelador, horno / microondas y productos de limpieza.

- Tendrán la consideración de estudios aquellas viviendas de uso turístico en las que el dormitorio esté integrado en un salón-comedor-cocina, y un cuarto de baño, incorporado o no a la sala conjunta, sin que puedan sobrepasar una capacidad máxima de dos plazas.

- Dormitorios dobles: 12 m².

- Salón comedor: 18 m².

- Baño: 3,5 m².

- Debe tener, al menos, 1 ventilación directa al exterior o patio no cubierto.

También deberá disponer de un extintor, señalización básica de emergencia y un plano de evacuación del edificio.

- La anchura mínima de los pasillos será de un metro y veinte centímetros (1,20 m).

- Las viviendas que estén en planta superior o inferior a planta calle contarán con ascensor».

Alegación del Tribunal de Defensa de la Competencia de Aragón.



«El proyecto de Reglamento contiene un variado conjunto de exigencias técnicas no claramente justificadas que pueden suponer una restricción de la oferta y una carga desproporcionada para los oferentes actuales (habitabilidad, seguridad, capacidad, atención a consultas).

En efecto, bajo la justificación de requisitos técnicos y equipamientos mínimos para garantizar la habitabilidad en la vivienda o una calidad considerada suficiente o recomendable desde la administración, el proyecto recoge un conjunto de requisitos que inevitablemente incrementan los costes administrativos, de acceso y ejercicio de la actividad (apartado 4.2.6 del estudio E/CNMC/003/18 de la CNMC sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, de 19 de julio de 2018).

Otro problema que puede plantearse son las dimensiones mínimas de las estancias (artículo 9), que pueden erigirse en requisitos de imposible cumplimiento en numerosas viviendas y tienen como efecto excluir del mercado a buena parte de la oferta.

En el mercado de alojamiento tradicional, la justificación de estos requisitos de equipamiento residía en la existencia de información asimétrica entre los propietarios del establecimiento (que conocían todas las características del mismo) y los usuarios (que carecían de esta información). Existían además elevados costes de búsqueda por parte de los usuarios, en parte paliados por un sistema de información pública. En la actualidad, sin embargo, los sistemas de información online, por un lado, ofrecen amplia información sobre las características del alojamiento y su equipamiento y, por otro, permiten penalizar a un operador de forma más eficaz, dado que las malas valoraciones conducen a una pérdida de reputación, proporcionando incentivos adecuados para prestar un servicio con calidad.

El establecimiento de características mínimas de un alojamiento pueden ser elementos demandados o valorados positivamente por parte de un conjunto de usuarios, pero elevan los costes de entrada, obstaculizan la diferenciación y limitan la competencia en variables precio y no precio. Aquellos propietarios que quieran diferenciar su vivienda a través de una mayor calidad o mejores servicios deben poder competir libremente con aquellos que opten con una menor calidad a un precio inferior. A juicio de este Tribunal no deberían constituir este tipo de servicios de valor añadido una obligación para su puesta a disposición en las plataformas, en alquiler o intercambio, de la misma manera que no son exigibles para la residencia permanente.

El establecimiento de una superficie mínima de habitaciones para la cesión de la vivienda para uso turístico supone otra barrera de entrada al mercado que expulsa de forma automática a aquellas viviendas que tengan una superficie menor, restringiendo la oferta y, por tanto, incrementando los precios.

Esta limitación parece desproporcionada. Si el objetivo de dicha limitación fuera paliar posibles problemas de información asimétrica sobre las características de la vivienda, las plataformas, como se ha mencionado anteriormente, cuentan con mecanismos de reputación, mecanismos que reducen estos problemas de información. Si el objetivo de la normativa fuese garantizar un mínimo de superficie para los huéspedes del alojamiento por cuestiones de habitabilidad, estas medidas también podrían aplicarse al resto de



alojamientos turísticos (hoteles, apartamentos, hostales, etc.) y, con mayor motivo, al alquiler de manera permanente.

El imponer el cumplimiento de determinados requisitos en la prestación del servicio, semejantes a los exigidos para apartamentos turísticos y alojamientos hoteleros, pueden beneficiar a los operadores que compiten en el mercado desarrollando su actividad turística de manera permanente y habitual mientras que para los que la ejercen temporalmente, estos requisitos pueden resultar desproporcionados.

La regulación de los requisitos técnicos y de servicios mínimos que realiza el proyecto no supera a juicio del Tribunal el análisis de necesidad y proporcionalidad inherentes a una buena regulación económica favorecedora de la competencia, por lo que recomienda la revisión de estos requisitos. Como mínimo se recomendaría una mayor justificación de las causas que las fundamentan desde la óptica de los principios de mínima restricción competitiva y de regulación económica eficiente».

Alegación de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo.

«Algunos de los contenidos del proyecto de decreto ya han sido calificados por las autoridades de competencia como restricciones especialmente graves al libre mercado y que deberían evitarse y en este caso revisarse y/o suprimirse:

Las dimensiones mínimas de capacidad y de las estancias reguladas en los artículos 8 y 9 no deben ser más exigentes que las establecidas por motivos de habitabilidad de las viviendas».

Respuesta:

No se acepta la alegación conducente a la supresión del botiquín. Ha de advertirse que del mismo quedan excluidos los medicamentos para cuya dispensación se requiera prescripción médica, por lo que solo deberá contener aquellos productos necesarios para una primera cura de emergencia (vendas, tiritas, alcohol y similares). Además, el artículo 15 del Decreto 204/2018, de 21 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece la ordenación y regulación de las casas rurales en Aragón, establece idéntica obligación, por lo que sería inadecuado establecer un tratamiento desigual para ambos tipos de alojamientos turísticos basados en la puesta a disposición de los turistas de una vivienda residencial privada.

Se admiten las propuestas relativas a la cocina contenidas en la alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo.

Se admite aclarar que los estudios deberán contar con un baño independiente.

No se admiten los incrementos de superficie propuestos para dormitorios, salón comedor y baño. Debe recordarse, a modo de ejemplo, que las superficies mínimas de las habitaciones de los hostales y pensiones (alojamientos hoteleros) son de 10 m²; que la superficie mínima de los baños con ducha en hoteles de 1 y 2 estrellas es 2,5 m²; o que el salón de las habitaciones en hoteles de 1 a 5 estrellas oscila entre los 8 y 12 m² de superficie, todo ello conforme a lo dispuesto en el Reglamento de los establecimientos hoteleros y complejos



turísticos balnearios en Aragón, aprobado mediante Decreto 14/2018, de 23 de enero, del Gobierno de Aragón.

No se admite la mención específica a la ventilación directa al exterior o a patio no cubierto, dado que existe en el artículo 6.1 del proyecto de Decreto una exigencia general de cumplimiento de la normativa en materia de habitabilidad y seguridad. Además, se recuerda que en el artículo 6.2 se incorpora la exigencia de un certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y seguridad, entre los que se incluyen los aspectos referidos a la ventilación.

No se admiten las menciones referidas a medidas en materia de prevención contra incendios, puesto que nuevamente nos encontramos ante viviendas de uso residencial privado, a las que no se pueden aplicar los requisitos exigidos para el uso residencial público.

No se admite la anchura mínima de pasillos propuesta de 1,20 metros. De nuevo se indica que se trata de viviendas construidas desde la perspectiva de su uso residencial privado.

No se admite la exigencia de contar con ascensor en caso de estas ubicadas las viviendas en planta superior o inferior al nivel de planta calle. Se reitera que el cumplimiento de las medidas sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas debe ser el correspondiente a los edificios de uso privado.

No se aceptan las alegaciones conducentes a una supresión o relajación de los requisitos exigibles a las viviendas de uso turístico, puesto que se pretende asegurar un confort mínimo en las estancias de los turistas en dichas viviendas. No debemos olvidar que uno de los principios de la política turística de la Comunidad Autónoma, conforme a lo establecido en el artículo 4.g) del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, es «incrementar la calidad de la actividad turística», lo que justifica la intervención regulatoria sectorial en esta materia.

Con todo ello, el artículo queda redactado como sigue:

Artículo 8. Requisitos mínimos.

1. Las viviendas de uso turístico estarán compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio doble y baño. El salón-comedor y la cocina podrán estar unificados en un único espacio. La cocina dispondrá, como mínimo, de dos fogones, frigorífico-congelador, horno o microondas y productos de limpieza. El baño dispondrá, como mínimo, de lavabo, ducha, inodoro y espejo. Tendrán la consideración de estudios aquellas viviendas de uso turístico en las que el dormitorio esté integrado en un salón-comedor-cocina y dispongan de un baño independiente.

2. Las dimensiones mínimas de las estancias de la vivienda de uso turístico serán las siguientes:

Dormitorios dobles: 10 m² de superficie y 25 m³ de volumen.

Dormitorios individuales: 6m² de superficie y 15 m³ de volumen.

Salón-comedor: 14 m² de superficie y 35 m³ de volumen.

Cocina: 6m² de superficie y 15 m³ de volumen.

Salón-comedor-cocina: 18 m² de superficie y 45 m³ de volumen.

Baño: 3 m² de superficie y 6 m³ de volumen.

Estudios: 28 m² de superficie y 70 m³ de volumen.



3. Se considerarán habitaciones, a los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, tanto los dormitorios como el salón-comedor de las viviendas de uso turístico.

4. En las viviendas de uso turístico existirá un botiquín equipado para la atención de primeros auxilios. No se incluirán en el mismo medicamentos para cuya dispensación sea requerida prescripción médica.

Artículo 10. Uso y disfrute de las viviendas.

Alegación del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial.

«2. (...) así como el correcto funcionamiento de la calefacción automática y fija en todas las estancias de la vivienda...»

Incluir el concepto de calefacción fija además de automática en todas las estancias, ya que en muchas viviendas se han encontrado elementos calefactores portátiles (radiadores eléctricos con cable a enchufe, que se colocan o eliminan fácilmente); en algunos cuartos de baño se ha observado la instalación de calefactores de resistencia encima de la puerta que pueden ser peligrosos por seguridad así como estufas de pellets colocadas en el salón con las que se pretende calentar toda la casa dejando las puertas de cada habitación abiertas. Actualmente, además, con la problemática del coste de las fuentes de energía, se debería asegurar el servicio de calefacción fija y automática en todas las estancias de la vivienda a los usuarios.

Además, se debería añadir que las instalaciones para el suministro de agua fría y caliente sanitaria y de fuentes de energía deberán estar en correcto estado de mantenimiento, ya que puede haber instalaciones deficientes (enchufes en mal estado, cableados peligrosos, etc.).»

Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).

«Incluir en el artículo 10 los siguientes apartados con el fin de mejorar el uso y disfrute de las viviendas por parte de los clientes:

El servicio de limpieza se realiza obligatoriamente con cada entrada en una nueva reserva.

Debe garantizarse la reposición de los enseres que se deterioren o dañen y la conservación y reparación de las instalaciones o equipamientos.

Especial hincapié en la prevención de la legionela con su correspondiente apertura de grifos semanal».

Respuesta:

Se acepta incluir la referencia a la calefacción «fija» como elemento de seguridad.

No se admiten los dos primeros incisos de la alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo por cuanto son redundantes con lo dispuesto en el artículo 10.1 del proyecto de Decreto: «Las viviendas de uso turístico se encontrarán en condiciones de ser utilizadas por los clientes en el momento de ser ocupadas y serán puestas a su disposición en las



debidas condiciones de limpieza e higiene, con todo el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos inherentes a las mismas».

Se admite añadir el inciso «con una correcta circulación del agua, evitando su estancamiento y con apertura semanal de grifos como medida de prevención frente a la legionelosis» en el artículo 10.2, tras la expresión «agua fría y caliente sanitaria».

El artículo queda redactado, entonces, como sigue:

Artículo 10. Uso y disfrute de las viviendas.

1. Las viviendas de uso turístico se encontrarán en condiciones de ser utilizadas por los turistas en el momento de ser ocupadas y serán puestas a su disposición en las debidas condiciones de limpieza e higiene, con todo el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos inherentes a las mismas.

2. Deberá garantizarse el suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria con una correcta circulación del agua, evitando su estancamiento y con apertura semanal de grifos como medida de prevención frente a la legionelosis, así como el de las fuentes de energía necesarias para el uso de la vivienda, incluido el correcto funcionamiento de la calefacción automática y fija, durante todo el periodo de estancia de los turistas en las viviendas.

Artículo 11. Atención de consultas y mantenimiento de las viviendas.

Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).

«Incluir en el artículo 11 que todas las viviendas de uso turístico deben disponer de “Hojas de Reclamaciones”. Estas hojas deben estar a disposición de las personas usuarias en un lugar adecuado dentro de la vivienda de uso turístico, debiendo anunciarse la disponibilidad de las mismas en un lugar visible y de fácil lectura para los clientes, debiéndose redactar el anuncio al menos en los idiomas castellano, inglés y francés».

Alegación de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo.

«Otros contenidos son calificados como restricciones graves o muy graves en tanto que suponen una carga para los titulares de las viviendas y pueden ser una verdadera barrera de entrada en este mercado al ser un desincentivador para realizar esa actividad, y ello porque no resultarían ni necesarios ni proporcionales; entre dichos requisitos en el proyecto de decreto se han detectado los siguientes:

Obligación de asistencia telefónica inmediata y en tres idiomas diferentes (artículo 11)».

Respuesta:

Se acepta la inclusión de la mención expresa a la existencia de «Hojas de Reclamaciones» a disposición de los turistas.



No existe la obligación de atención telefónica en tres idiomas, solo se exige que se comunique en dichas lenguas la posibilidad de recibir dicha atención.

Con todo ello, el artículo queda redactado como sigue:

Artículo 11. Atención de consultas y mantenimiento de las viviendas.

Los titulares de las viviendas de uso turístico deberán facilitar a los turistas un número de teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias sobre el uso de las mismas, así como deberán garantizar un servicio urgente de asistencia y mantenimiento de las viviendas. El teléfono de contacto, el servicio de asistencia y mantenimiento, así como la existencia de «Hojas de Reclamaciones» serán anunciados, al menos en los idiomas castellano, francés e inglés, de forma visible en el interior de la vivienda de uso turístico.

Artículo 14. Identificación de las viviendas de uso turístico.

Alegación de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo.

«Otros contenidos son calificados como restricciones graves o muy graves en tanto que suponen una carga para los titulares de las viviendas y pueden ser una verdadera barrera de entrada en este mercado al ser un desincentivador para realizar esa actividad, y ello porque no resultarían ni necesarios ni proporcionales; entre dichos requisitos en el proyecto de decreto se han detectado los siguientes:

Obligación de colocar placas distintivas en el exterior de las viviendas (artículo 14)».

Respuesta:

No se acepta la alegación, dado que está prevista la colocación obligatoria de una placa distintiva normalizada en todos los establecimientos de alojamiento turístico. Con mayor razón en el caso de estas viviendas, con la finalidad de distinguirlas de aquellas otras destinadas al arrendamiento urbano o simplemente de domicilios particulares no afectos a la actividad turística.

Artículo 15. Declaración responsable.

Alegación del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial.

«2.f). «...los estatutos de la comunidad de propietarios y los acuerdos de la junta de propietarios».

Se debería sustituir “o” por “y”, ya que los estatutos de las Comunidades de Propietarios recogen estas prohibiciones y si se deja la redacción de la frase como disyuntiva, se podría entender que declarando, únicamente, que los estatutos no limitan o condicionan el ejercicio de la actividad turística en la vivienda ya se cumpliría el mandato reglamentario».



Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).

«Con la finalidad de salvaguardar la protección del consumidor ante eventuales daños, los intereses del resto de vecinos del inmueble, y las actuaciones de control que pudieren desarrollarse para dar cumplimiento a la legalidad vigente en la materia, se propone modificar el artículo 15 en los siguientes términos.

- Modificar el artículo 15.e) en los siguientes términos: Declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio y la disposición de las autorizaciones municipales necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trata.

- En relación al artículo 15.f), añadir que, además de dicha documentación, será necesario una autorización de la comunidad de propietarios o junta de propietarios para la apertura de una vivienda de uso turístico.

- Incluir un nuevo apartado que establezca la obligatoriedad de contratar un seguro de Responsabilidad Civil que cubra los daños a las personas usuarias y a la comunidad de propietarios, con un capital mínimo de 300.000 € y que, en caso de tener franquicia, esta no supere los 600 €».

Alegación del Tribunal de Defensa de la Competencia de Aragón.

«El proyecto de Reglamento exige en sus artículos 15 a 17, con carácter previo al inicio de la actividad de la cesión de la vivienda, así como ante cualquier modificación o reforma de la una vivienda, la formalización de una declaración responsable y, adicionalmente, figurar en un Registro, de conformidad con la normativa turística autonómica, condicionando el inicio de la actividad a la confirmación por la Administración de la inscripción en dicho registro.

Esta triple exigencia anula el objetivo inherente de la declaración responsable, consistente en no obstaculizar el desarrollo de la actividad y dinamizar el mercado, convirtiéndola de facto en una autorización administrativa (apartado 4.2.1 del estudio E/CNMC/003/18 de la CNMC sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, de 19 de julio de 2018). Estamos por ello ante un régimen de autorización administrativa en el sentido de los artículos 4.6 y 9 y el considerando 39 de la Directiva 2006/123, así como de los art. 3.8 y 5 de la Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Esta consideración se basa en la definición recogida en el artículo 4.6 de la Directiva sobre el régimen de autorización que, más allá de la mera exigencia de una autorización con carácter formal, también se considera sometido a este régimen “cualquier procedimiento en virtud del cual el prestador o el destinatario están obligados a hacer un trámite ante la autoridad competente para obtener un documento oficial o una decisión implícita sobre el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio”. A la luz de esta definición, el doble requisito de declaración responsable e inscripción en registro se puede englobar dentro del régimen de autorización.

La Directiva de Servicios en su artículo 9.1 y el artículo 5 de la Ley 17/2009 establecen la excepcionalidad del régimen de autorización, por lo que su implantación, por lo que su implantación debería producirse exclusivamente en aquellas circunstancias y aquellos sectores donde fuera necesaria por la existencia de una razón imperiosa de interés general y, en todo caso, esta



debería regirse por los principios de regulación económica eficiente propios de la normativa española y, en especial, de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de unidad de mercado.

En este sentido, someter a las viviendas de uso turístico a un régimen de autorización implica un exceso de trámites administrativos, que pueden suponer una carga excesiva y desincentivar la entrada de viviendas de uso turístico en el mercado del alojamiento.

En principio, el objetivo del registro es proporcionar información y dar publicidad de las viviendas de uso turístico. Este objetivo podría lograrse de manera menos gravosa mediante la aplicación de los nuevos desarrollos tecnológicos que incorporan las plataformas digitales, ya que facilitan abundante información sobre las características del alojamiento, su ubicación, precios, grado de satisfacción de usuarios previos o contacto del oferente, lo que supone un menor coste para el sector público y para los usuarios.

Aunque la exigencia de publicación del número de registro en la publicidad que se realice del alojamiento podría presentarse como una medida que persigue dar una mayor publicidad a la vivienda, su carácter no voluntario supone una restricción adicional a la entrada de los operadores, particulares o empresas, a este nuevo mercado. Al condicionar la publicidad del alojamiento, actividad fundamental para conocer el alojamiento a posibles usuarios, a la inscripción efectiva en un registro, se condiciona de facto el inicio de la actividad a la comunicación por el sector público de su número de inscripción.

Este requisito también equivaldría a un régimen de autorización previa de actividad, lo que resultaría contrario a la regulación de la Unión Europea en materia de servicios, tendente a la eliminación de trámites innecesarios, a su transposición a la legislación nacional así como la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

Al igual que la CNMC, en línea con los argumentos anteriores sobre la exigencia conjunta de declaración responsable e inscripción en registro de las viviendas de uso turístico, se han pronunciado tanto el Consejo de la Competencia de Andalucía como la Autoridad Catalana de la Competencia (ACCO) y la Autoridad Vasca de Competencia (AVC). El Consejo de la Competencia de Andalucía considera en su informe que esta restricción no satisface los principios de necesidad y proporcionalidad. Por su parte, la ACCO propone que la regulación de las viviendas de uso turístico sea más flexible que la aplicable al alojamiento tradicional ya que las primeras suponen un beneficio en términos de competencia. Por último, la AVC considera que la inscripción obligatoria en un registro público implica un obstáculo para los operadores.

El proyecto de reglamento establece, en su artículo 15, apartado 3, una consulta preceptiva y “vinculante” al ayuntamiento correspondiente para que se pronuncie entre otras cosas sobre “si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal y cumple con las condiciones específicas que, en su caso, sean de aplicación”.

Este rol reconocido a los ayuntamientos en relación con las VUT sería una novedad en Aragón, ya que no aparece en el reglamento actualmente vigente, pero sí que tiene precedentes en otras Comunidades Autónomas, donde disposiciones similares han generado barreras de acceso al mercado y serias restricciones de la competencia. A su vez ello ha dado lugar a numerosos



pronunciamientos de las autoridades de competencia y de los tribunales de justicia, tal y como explica en detalle el estudio que la CNMC realizó en 2018 (apartado 4.2.5 del estudio E/CNMC/003/18 de la CNMC sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, de 19 de julio de 2018).

A juicio de este Tribunal, carecería de justificación económica determinar mediante el planeamiento urbanístico dónde puede establecerse una vivienda de uso turístico o cuál es el número de viviendas turísticas que tiene que haber en un área determinada. En todo caso, cualquier regulación de tipo urbanístico que contenga regulación de carácter económico o comercial debería estar sujeta a lo dispuesto por la Directiva de Servicios y ser adecuada y proporcionada al objetivo perseguido. En efecto, en el supuesto de que existan externalidades relevantes y específicas de este tipo de viviendas VUT, se podrían corregir con mecanismos más proporcionados.

Es por ello que, al introducir un pronunciamiento “vinculante” del ayuntamiento sobre cada proyecto de VUT, el proyecto de decreto abre las puertas a que se reproduzcan en Aragón en un futuro problemas similares a los ya experimentados en otros lugares de España. Este Tribunal invita por ello al Gobierno de Aragón a reconsiderar la oportunidad de dicho cambio normativo».

Alegación de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo.

«Se debería revisar si es necesario y proporcional el plazo máximo de tres meses para inscribir la VUT declarada puesto que conlleva de facto convertir a la declaración responsable en una autorización».

Alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

«El artículo 15.3 del borrador del Decreto que se propone recoge la exigencia de que, tras la formulación de la declaración responsable por el interesado, el órgano competente en materia de turismo formulará solicitud al ayuntamiento de informe relativo a la ordenación municipal urbanística y de la edificación. Como ha quedado expuesto, además, es precisa la comprobación de la adecuación, también, al régimen jurídico de ordenación territorial que se encuentra vigente por lo que se propone el siguiente tenor literal para el mismo añadiendo un apartado c) en los siguientes términos:

“Tras la formulación de la declaración responsable, el órgano competente del departamento responsable en materia de turismo solicitará al ayuntamiento correspondiente informe, con carácter preceptivo y vinculante, cuyo plazo de emisión será de diez días acerca de los siguientes extremos:

a) Si la vivienda de uso turístico tiene carácter residencial y es conforme con la normativa municipal sobre edificación.

b) Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal y cumple con las condiciones específicas que, en su caso, sean de aplicación.

c) Si la actividad de uso turístico que se propone es conforme con las directrices de ordenación territorial que resulten de aplicación”.

Respuesta:



El régimen de formulación de declaración responsable y la inscripción en el Registro de Turismo de Aragón, para todo tipo de establecimientos de alojamiento turístico, se encuentra recogido en los artículos 26 y 28 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, por lo que no cabe modificación al respecto a través de la regulación prevista en este proyecto de Decreto.

En todo caso, la declaración responsable prevista en ningún momento se puede considerar un régimen de autorización encubierta, por cuanto desde el mismo momento de formulación de la misma se puede realizar libre y legalmente el ejercicio de la actividad de hospedaje turístico, sin perjuicio de la facultad de comprobación que corresponde a la Administración turística. La inscripción en el Registro de Turismo de Aragón se realiza a efectos informativos, como señala expresamente el artículo 26.2.a) del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

No se puede aceptar la alegación del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial, porque ambos supuestos pueden producirse: que la actividad de hospedaje turístico se encuentre limitada o condicionada en los propios estatutos de la comunidad de propietarios o que, posteriormente, se haya adoptado un acuerdo en tal sentido en reunión de la junta de propietarios, con las mayorías previstas en el artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, introducido a través del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Tampoco puede ser aceptada la alegación formulada por la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo por los siguientes motivos. Respecto del primer inciso de la alegación, el artículo 15.2.e) del proyecto de Decreto ya indica lo siguiente: «Declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio o, en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trata». Además, se recuerda el contenido del artículo 15.3 del proyecto de Decreto, en el que contempla en informe, preceptivo y vinculante, del ayuntamiento correspondiente en cuanto al cumplimiento de la normativa municipal de edificación y urbanismo.

Por lo que se refiere al segundo inciso de la alegación, debe recordarse lo que previene al respecto el artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, introducido a través del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: «El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos». Es decir, no se trata de un régimen de autorización previa por parte de la junta de propietarios, sino de la posibilidad de adoptar



acuerdos, mediante una determinada mayoría, que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico. En este sentido el artículo 15.2.f) del proyecto de decreto previene lo siguiente: «En el caso de viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios o los acuerdos de la junta de propietarios no limitan o condicionan el uso de la vivienda impidiendo el ejercicio de la actividad turística».

Por lo que se refiere al tercer inciso, no es posible establecer mediante norma reglamentaria la obligatoriedad de un seguro al carecer de cobertura legal.

Se acepta la alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

Con todo ello, el artículo queda redactado como sigue:

Artículo 15. Declaración responsable.

1. Con carácter previo al inicio de la apertura, modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico, el titular de la misma o su representante deberá formular una declaración responsable dirigida al órgano competente del departamento responsable en materia de turismo, de conformidad con lo dispuesto al respecto en la legislación turística de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. La declaración responsable contendrá, como mínimo, lo siguiente:

a) Los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima.

b) Los datos del titular de la vivienda de uso turístico.

c) El número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.

d) Declaración responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda, así como sobre potabilidad y depuración de agua y evacuación de residuales.

e) Declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio o, en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trata.

f) En el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios o los acuerdos de la junta de propietarios no limitan o condicionan el uso la vivienda impidiendo el ejercicio de la actividad turística.

3. Tras la formulación de la declaración responsable, el órgano competente del departamento responsable en materia de turismo solicitará al ayuntamiento correspondiente informe, con carácter preceptivo y vinculante, cuyo plazo de emisión será de diez días, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.1 de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa, o norma que lo sustituya, acerca de los siguientes extremos:

a) Si la vivienda de uso turístico tiene carácter residencial y es conforme con la normativa municipal sobre edificación.

b) Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal y cumple con las condiciones específicas que, en su caso, sean de aplicación.

c) Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con las directrices de ordenación territorial que resulten de aplicación.

4. Una vez formulada la declaración responsable y en un plazo no superior a tres meses, tras las oportunas comprobaciones y a la vista, en su



caso, del informe municipal referido en el apartado anterior, el órgano competente correspondiente podrá, en su caso:

a) Inscribir el acto o hecho declarado en el Registro de Turismo de Aragón a efectos meramente informativos.

b) Prohibir el uso turístico de la vivienda en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable, sin que por ello se derive derecho alguno a indemnización.

c) Establecer motivadamente las condiciones en que pudiera tener lugar la actividad del establecimiento, y su correspondiente inscripción.

5. Transcurrido el plazo de tres meses sin haber efectuado las actuaciones comprendidas en las letras b) o c) del apartado 4, se inscribirá el acto o hecho declarado en el Registro de Turismo de Aragón a efectos meramente informativos.

6. Los actos de inscripción podrán ser modificados o revocados previa audiencia al interesado y con la debida motivación, cuando se incumplan o desaparezcan las circunstancias que dieron lugar a aquellos o sobrevinieran otras que, de haber existido, habrían justificado su denegación o, en su caso, oposición.

7. La formulación por medios electrónicos de la declaración responsable y cualquier otro trámite inherente a la misma se regirá por lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o norma que lo sustituya.

8. En todo lo no previsto en este artículo, se estará a lo dispuesto en la mencionada Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 16. Documentación.

Alegación del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial.

«Eliminar el concepto de “gestor” en este artículo y en el resto del articulado del proyecto de decreto, ya que los interesados en declarar una vivienda de uso turístico suelen confundir esa figura con el gestor administrativo que tramita la solicitud. También hay confusión, en la zona del Pirineo (en la que hay mucha oferta de viviendas de propietarios individuales que viven fuera de la Comunidad Autónoma) con la figura de empresa multiservicios o empresas inmobiliarias que realizan la limpieza, dan las llaves a los clientes y ofertan las viviendas. Se podría redactar, al igual que el resto de los establecimientos turísticos con indicación al titular del establecimiento, referido a la persona que gestiona íntegramente la vivienda, ya sea propietario o arrendatario, de manera similar a, por ejemplo, un establecimiento hotelero. Con el decreto actual, tras reuniones mantenidas, se considera como titular quien factura directamente con el cliente, ya que en esta norma reglamentaria la figura del gestor es confusa.

Eliminar croquis y mantener plano de superficies de todas las estancias de la vivienda firmado por técnico competente.

Añadir la obligación del interesado de presentar el informe actualizado del ayuntamiento junto a la declaración responsable».



Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).

«En relación con el artículo 16.1 modificar e incluir los siguientes apartados que deberán formar parte de la documentación:

- c) Plano o croquis de superficies de la vivienda de uso turístico, firmados por técnico competente.

- e) Certificación de sanidad sobre potabilidad y depuración de agua, así como evacuación de residuales, en el caso de que los establecimientos no estén conectados a la red urbana de abastecimiento y depuración de aguas.

- f) Certificación que acredite el cumplimiento de las medidas mínimas de prevención de incendios según establezca la normativa vigente.

- g) Certificación que acredite el cumplimiento de la normativa vigente en materia de promoción de la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación».

Respuesta:

Se admite la alegación del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial en el sentido de suprimir el concepto de «gestor» en este artículo y en el resto del articulado del proyecto de Decreto.

Se admite la exigencia de disponer de un plano acotado, firmado por técnico competente.

Se admite la exigencia de disponer de certificación de sanidad sobre potabilidad y depuración de agua, así como evacuación de residuales, en el caso de que los establecimientos no estén conectados a la red urbana de saneamiento y depuración de aguas.

No se admite la exigencia de disponer de certificación que acredite el cumplimiento de las medidas mínimas de prevención de incendios según establezca la normativa vigente, por cuanto en el artículo 6.2 ya se exige a los titulares «certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y seguridad».

No se admite la exigencia de certificación que acredite el cumplimiento de la normativa vigente en materia de promoción de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación, por cuanto, como se ha señalado con anterioridad, el régimen aplicable es el correspondiente a los edificios de uso privado.

Con todo ello, el artículo queda redactado como sigue:

Artículo 16. Documentación.

1. Al formular la declaración responsable previa al inicio de la actividad de la vivienda de uso turístico, el titular de la misma o su representante manifestará, bajo su responsabilidad, que dispone de la siguiente documentación:

a) Documentación acreditativa de la personalidad física o jurídica del titular de la vivienda de uso turístico.

b) Documento que incorpore el título que acredite la disponibilidad del inmueble para vivienda de uso turístico.



c) Plano acotado, firmado por técnico competente, de la vivienda de uso turístico.

d) Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda.

e) Certificación de sanidad sobre potabilidad y depuración de agua, así como evacuación de residuales, en el caso de que los establecimientos no estén conectados a la red urbana de saneamiento y depuración de aguas.

2. Cuando se trate de la formulación de una declaración responsable en relación con la modificación o reforma sustancial de la vivienda de uso turístico, solo deberá manifestar, bajo su responsabilidad, que dispone de la documentación específica exigible que no haya sido puesta a disposición del órgano competente correspondiente con anterioridad.

3. La documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa para el ejercicio de la actividad deberá estar a disposición de la administración turística durante su ejercicio.

Artículo 17. Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón.

Alegación de la Dirección General de Administración Electrónica y Sociedad de la Información.

«Modificar el texto del artículo 17, añadiendo un nuevo apartado:

“3. Los datos de este Registro que la normativa permita estarán disponibles en el portal de datos abiertos del Gobierno de Aragón en formatos abiertos y reutilizables”.»

Respuesta:

Se acepta la alegación, con lo que el texto queda redactado como sigue:

Artículo 17. Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón.

1. Se crea en el Registro de Turismo de Aragón la sección «Viviendas de uso turístico», en la que se inscribirán de oficio los siguientes actos:

a) Las declaraciones responsables formuladas conforme a lo dispuesto en el artículo 15.

b) Cualquier modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en las que se inscribió la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Aragón.

c) El cambio de la persona titular de la vivienda de uso turístico.

d) El cese de la actividad.

2. El número de signatura correspondiente a la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Aragón deberá figurar obligatoriamente en toda su publicidad y, en particular, en las acciones de promoción y comercialización a través de canales de oferta turística.

3. Los datos de este Registro, cuando la normativa lo permita, estarán disponibles en el portal de datos abiertos del Gobierno de Aragón en formatos abiertos y reutilizables.

**Artículo 18. Infracciones, sanciones, medidas accesorias y responsables.**

Alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

«El artículo 18 (...) contiene en su apartado segundo una remisión a la Ley del Turismo de Aragón, concretamente al artículo 85, apartado 1, letra d). Advertiremos el error en la remisión dado que dicho artículo no tiene letras en su apartado 1. Creemos entender que la referencia es al artículo 86 con carácter general».

Respuesta:

Se admite la alegación, con lo que el texto resultante queda redactado como sigue:

Artículo 18. Infracciones, sanciones, medidas accesorias y responsables.

1. Las infracciones cometidas contra lo dispuesto en este Reglamento darán lugar a las correspondientes sanciones administrativas y, en su caso, a la adopción de medidas accesorias, de conformidad con lo dispuesto en los capítulos III y IV del título sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

2. Serán responsables de las infracciones administrativas a la normativa turística los titulares de las viviendas de uso turístico, así como los canales de comercialización o promoción de la oferta turística que desatiendan los requerimientos efectuados por las administraciones públicas con competencia en materia de turismo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.1 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

Artículo 19. Tramitación de los procedimientos sancionadores.

Alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

«El artículo 19 contempla el régimen jurídico a aplicar en la tramitación de los procedimientos sancionadores. En él se incluye una remisión a varias disposiciones legales enunciándolas por su denominación sin incluir la referencia numérica. Sin perjuicio de lo ya señalado a este respecto debemos añadir que dichas referencias pueden entenderse incompletas por lo que se sugiere una redacción más generalista que permita adaptarse a la evolución normativa y evite el riesgo de falta de completitud. Por ello se sugiere una redacción del siguiente tenor literal:

“La potestad sancionadora se ejercerá conforme a lo dispuesto en el capítulo V del título VI del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón y las demás disposiciones normativas de procedimiento administrativo en materia sancionadora que resulten de aplicación”.»

Respuesta:

Se acepta modificar la redacción del artículo para alinearla con lo dispuesto al respecto en el artículo 96 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

Con todo ello, el artículo queda redactado como sigue:

Artículo 19. Tramitación de los procedimientos sancionadores.



La tramitación de los procedimientos sancionadores se realizará conforme a lo dispuesto en el capítulo V del título sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón; en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado mediante Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón; y de acuerdo con la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, o normas que los sustituyan.

Exposición de motivos.

Alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Aragón (CEHTA).

«Párrafo 3. Entendemos que la redacción correcta sería la siguiente:

“En relación con la tramitación de la declaración responsable previa al inicio de la actividad, el Ayuntamiento podrá estimar o desestimar la licencia de vivienda de uso turístico solicitada en función de los usos admisibles para la zona, establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) o normativa urbanística equivalente, y la conformidad con la normativa municipal de la edificación existente, no pudiendo darse en ningún caso en edificaciones fuera de ordenación, no regularizadas, o en contra de la ordenación establecida por el PGOU”.»

Alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

«Se desea advertir que tanto la parte expositiva como dispositiva del proyecto realiza referencias a la Ley del Turismo de Aragón identificándola como la aprobada por Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril del Gobierno de Aragón. Sin embargo, entendemos que el texto vigente es el que se recoge en el Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón. (...)

Por todo ello se invita a revisar el texto normativo tanto en su exposición de motivos (párrafos iniciales relativos a los antecedentes normativos para incluir dicha referencia de trascendental importancia como disposición legal que enmarca el régimen turístico de Aragón), como en el articulado del texto refundido (artículo 5)».

Respuesta:

No se acepta la alegación de la Confederación de Empresarios de Hostelería y Turismo por entender que no es propio de este proyecto de Decreto acometer contenidos en materia de ordenación urbanística.

Se acepta la alegación de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

Con ello, el texto de la parte expositiva queda redactado como sigue:

El Estatuto de Autonomía de Aragón, reformado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, en su artículo 71, regla 51.^a, atribuye a la Comunidad Autónoma de Aragón la competencia exclusiva en materia de turismo, que comprende la ordenación y promoción del sector, su fomento, la regulación y la clasificación de las empresas y establecimientos turísticos.



En el ámbito de esta competencia exclusiva y en el ejercicio de la potestad legislativa, se procedió a la refundición de la legislación en materia de turismo y por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, se aprobó el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

Por su parte, las Cortes Generales aprobaron la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que, en su artículo primero, apartado dos, añadía una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la que queda excluida del ámbito de aplicación de esta Ley: «e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial».

La remisión al legislador sectorial competente en materia de turismo, en el caso de Aragón se sustanció mediante la aprobación por parte de las Cortes de Aragón de la Ley 2/2014, de 23 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, en cuyo artículo 28 se procedió a la modificación del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, en el sentido de incorporar una nueva categoría de establecimiento turístico denominado vivienda de uso turístico.

El nuevo artículo 40 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón establece que «tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa, de acuerdo con los límites y características que se determinen reglamentariamente».

El mismo precepto señala que las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo y no se permitirá la cesión por estancias, al tiempo que precisa que el cumplimiento en dichas viviendas de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el correspondiente a los edificios de uso privado.

La norma reglamentaria de desarrollo de esta previsión legal ha sido hasta la fecha el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

La experiencia acumulada a lo largo de los años de aplicación del Reglamento de 2015 ha mostrado la oportunidad de acometer la introducción de algunas importantes mejoras en relación con el incremento de la calidad y, por consiguiente, la mejora en el grado de satisfacción de los clientes de este tipo de alojamiento. Entre ellas, cabe destacar la necesidad de establecer un mecanismo de garantía que acredite el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y seguridad exigibles a las viviendas de uso turístico.

De la misma forma, para asegurar la adecuada calidad en la prestación del servicio, parece oportuno especificar en una nueva regulación los requisitos mínimos que deberán cumplir las viviendas de uso turístico en relación con las características y dimensiones mínimas de sus diferentes estancias.

Por otro lado, resulta necesario aclarar que la capacidad total instalada en la vivienda de uso turístico, incluyendo los sofás-cama u otros elementos de descanso similares instalados en el salón, no podrá superar la capacidad máxima alojativa total de la vivienda, así como que no se podrán instalar camas fijas en el salón.



En relación con la tramitación de la declaración responsable previa al inicio de la actividad, parece aconsejable otorgar participación a los ayuntamientos en cuyo término municipal se ubique la vivienda de uso turístico a fin de que se puedan pronunciar respecto del carácter residencial y la conformidad con la normativa municipal sobre edificación, así como la conformidad con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal o con las directrices de ordenación territorial que resulten de aplicación.

Igualmente, los titulares de la vivienda deberán indicar en la correspondiente declaración responsable que los estatutos de la comunidad de propietarios o los acuerdos de la junta de propietarios no limitan o condicionan el uso la misma impidiendo el ejercicio de la actividad turística.

Respecto a la documentación exigible al titular de la vivienda de uso turístico, se hace necesario especificar la disposición de un plano acotado, firmado por técnico competente, así como del certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y seguridad.

La Orden del Consejero de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial de 3 de septiembre de 2021, relativa al inicio del procedimiento de elaboración de este decreto, acordó abrir un periodo de consulta pública para recabar la opinión de las personas y organizaciones que puedan verse afectadas por la futura norma, tal como establecía el artículo 47.1 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón. La consulta pública se publicó en el Portal de Gobierno Abierto del Gobierno de Aragón, entre los días 7 de septiembre y 6 de octubre de 2021. La aportación realizada ha sido tenida en consideración a la hora de elaborar el proyecto de decreto.

Para la elaboración de este decreto han sido tenidos en cuenta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, tal como se exige en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

En cuanto a los principios de necesidad y eficacia, el cumplimiento de los requisitos y obligaciones que impone este decreto encuentra su amparo en razones imperiosas de interés general como es la protección de la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de los servicios y de los trabajadores, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, en relación con lo establecido en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio.

Además, ha de ser tenido en cuenta que el artículo 4, letras g) y h), del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón establece que constituyen principios de la política turística de la Comunidad Autónoma incrementar la calidad de la actividad turística; y garantizar el ejercicio por los turistas de sus derechos, así como el cumplimiento de sus deberes. La realización de estos principios informa el contenido de este decreto.

En relación con el principio de proporcionalidad, el cumplimiento de los requisitos y obligaciones que este decreto plantea para los titulares de las viviendas de uso turístico encuentra su precedente en el hasta ahora vigente Decreto 80/2015, de 5 de mayo, suponiendo la sustitución del mismo una natural evolución coherente con las nuevas necesidades y tendencias puestas de manifiesto en el mercado turístico.

Conforme a los principios de seguridad jurídica y jerarquía normativa, este decreto se inserta en el ordenamiento jurídico como reglamento de carácter ejecutivo en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 40 del texto refundido de la



Ley del Turismo de Aragón. Asimismo, mediante la correspondiente disposición se procede a la oportuna derogación normativa.

En cuanto a la salvaguarda del principio de transparencia, los distintos documentos relativos a la elaboración del proyecto de decreto han sido publicados en el Portal de la Transparencia del Gobierno de Aragón. Asimismo, con carácter previo a la aprobación de este decreto, se ha procedido a realizar un trámite de consulta previa y se han desarrollado los trámites de audiencia e información pública.

Finalmente, y en cuanto al principio de eficiencia y la evitación de cargas administrativas innecesarias o accesorias, con carácter previo al inicio de la apertura, modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico bastará con que cualquier titular que pretenda ejercer la actividad de vivienda de uso turístico formule una declaración responsable.

El decreto se estructura en un artículo único de aprobación del Reglamento de viviendas de uso turístico en Aragón, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón consta de diecinueve artículos, distribuidos en cuatro capítulos, junto con un anexo relativo a las placas de identificación.

El Capítulo I del Reglamento se ocupa del objeto, definiciones, cesión de uso, ámbito de aplicación, así como a los derechos y deberes. El Capítulo II se refiere a las características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico. El Capítulo III aborda el procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad. Finalmente, el Capítulo IV regula los aspectos referidos a la disciplina turística.

Este decreto ha sido consultado con las organizaciones y asociaciones más representativas afectadas, sometido al trámite de información pública, remitido a los distintos departamentos del Gobierno de Aragón, informado favorablemente por la Secretaría General Técnica del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial, así como por el Consejo del Turismo de Aragón, de acuerdo/oído con el informe número XX/2022, de YY de ZZ, de la Dirección General de Servicios Jurídicos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial, de acuerdo/oído con el dictamen número XX/2022, de YY de ZZ, del Consejo Consultivo de Aragón, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión de XX de YY de 2022,

En Zaragoza, a fecha de firma electrónica

Gloria Pérez García

Directora General de Turismo