

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 28/2016, DE 2 DE FEBRERO, DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS Y DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 194/2010, DE 20 DE ABRIL, DE ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

1. Juicio de legalidad.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye en su artículo 71 a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, incluyendo la ordenación del sector turístico y la regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos. En virtud de la misma, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, contiene los elementos esenciales de esta regulación. Entre los servicios turísticos contemplados en su artículo 28.1 se encuentra el del alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos.

Las viviendas con fines turísticos, reguladas por primera vez en nuestra Comunidad Autónoma tras la entrada en vigor de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, se encuadra en el apartado segundo del artículo 28, al preverse que reglamentariamente podrá reconocerse carácter turístico a otros servicios distintos de los señalados en el apartado anterior. Ello se llevó a efecto mediante Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

2. Juicio de oportunidad y ordenación del proyecyo.

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, a día de hoy es la regulación más laxa de esta tipología alojativa de todas las existentes a nivel nacional, lo que ha coadyuvado a su proliferación hasta el punto de superar al número total de plazas de los establecimientos de alojamiento turístico. Con esta nueva regulación se pretende incorporar elementos que den respuesta a la creciente demanda social tanto de las asociaciones vecinales como de usuarios y consumidores que abogan por una regulación que ordene este mercado.

En este sentido, se han establecido superficies mínimas y otros elementos, justificados en el fomento de una oferta turística de calidad y en la defensa y protección de los derechos de las personas consumidoras, requisitos que están en consonancia tanto con la regulación del resto de tipos alojativos turísticos como con los exigidos por otras normas autonómicas en la materia.

Se introduce la figura de la empresa gestora de viviendas turísticas, que profesionaliza la explotación de las viviendas y facilita las relaciones con la Administración turística, sobre todo en los casos de titularidad de la explotación por personas extranjeras, y en aras igualmente de adaptar la situación registral de las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía a la realidad, ya que muchos operadores que no constan como titulares de las viviendas actúan en realidad como tal.

Se prevé que los ayuntamientos puedan establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector, para dar respuesta a las necesidades de acceso a la vivienda y la protección de los derechos de las personas residentes ante la saturación de sus espacios



| | | | |
|--------------|------------------------------------|---|------------|
| FIRMADO POR | MARIA DEL CASTILLO RUEDA FERNANDEZ | 16/03/2023 | PÁGINA 1/3 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmZGQQBCN73QJPHSL5NZQUVTWWG | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



vecinales, que en muchos casos, deben enfrentarse a problemas de convivencia. La norma no establece limitaciones específicas sino que serán los ayuntamientos los que, en ejercicio de sus competencias en materia fundamentalmente urbanística, establezcan estas limitaciones, práctica avalada por la jurisprudencia europea y española.

Además, otras normas nacionales o autonómicas han desplegado efectos directos sobre esta figura que es conveniente recoger en nuestra propia regulación, como es la reciente modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que facilita la adopción de acuerdos limitativos de esta actividad a las comunidades de propietarios donde se ubique el inmueble. Asimismo, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía en modificación operada en 2018, estableció que ninguna vivienda sometida a régimen de protección pública en Andalucía, sea completa o por habitaciones, podrá destinarse a un uso turístico.

Por todo ello, con el proyecto de decreto se revisan las condiciones de explotación y se regula la figura de las empresas gestoras de viviendas turísticas como titulares de la explotación de varias viviendas. Esta figura vendrá a profesionalizar la explotación de las viviendas y facilitar las relaciones con la Administración turística.

3. Contenido global de la disposición.

El proyecto de decreto consta de un único artículo que contiene nueve apartados, una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, y tres disposiciones finales. En las dos primeras finales, se procede a sendas modificaciones de reglamentos turísticos: por un lado, el Decreto 194/ 2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos eliminando la exigencia de requisitos estructurales cuando los que corresponden por normativa sectorial ya los hacen idóneos para el fin pretendido e incidiendo en aspectos que supongan mejoras en la calidad del servicio; y por otro lado, el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), con el objetivo de explicitar cuestiones que crean controversias interpretativas o que pueden conculcar el principio de la seguridad jurídica.

4. Table de vigencias

No contiene ninguna disposición derogatoria.

5. Actuaciones previas y decisión motivada sobre el trámite de audiencia.

En fecha 5 de abril de 2022, el titular de la entonces Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local acordó iniciar la tramitación del proyecto de decreto de viviendas con fines turísticos y de establecimientos de apartamentos turísticos, a propuesta de la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo.

Con carácter previo a su tramitación, en aplicación del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se sometieron a consulta pública los aspectos relativos a la iniciativa, y con posterioridad, por Resolución de 6 de abril de 2022, se sometió el texto al trámite de audiencia a las distintas entidades representativas del sector, a los consumidores y usuarios y a los agentes económicos y sociales.

| | | | |
|--------------|------------------------------------|---|------------|
| FIRMADO POR | MARIA DEL CASTILLO RUEDA FERNANDEZ | 16/03/2023 | PÁGINA 2/3 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmZGQQBCN73QJPHSL5NZQUVTWWG | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



No obstante, un nuevo enfoque del texto sometido a estudio aconseja acordar un nuevo inicio de la tramitación del proyecto de decreto. Estando prevista la elaboración de una nueva Ley del Turismo, no es conveniente abordar una reglamentación de la ley actual sino proceder a modificar aquellos aspectos que requirieran de una urgente intervención, por lo que el proyecto que se someterá a nuevo trámite de audiencia será una modificación de la normativa vigente.

No es necesario realizar de nuevo el trámite de Consulta Pública Previa, ya que no existiendo texto en esa fase, los objetivos propuestos y las aportaciones recibidas -que ahora se valoran nuevamente- mantienen sus efectos.

6. Exigencias técnicas

La norma no requiere de la creación o desarrollo de una aplicación informática para su efectiva implantación.

La herramienta de intervención consistirá en la presentación electrónica de una declaración responsable o comunicación, según lo previsto en el Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía..

La Directora General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo

| | | | |
|--------------|------------------------------------|---|------------|
| FIRMADO POR | MARIA DEL CASTILLO RUEDA FERNANDEZ | 16/03/2023 | PÁGINA 3/3 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmZGQQBCN73QJPHSL5NZQUVTWWG | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |