

**PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN DIVERSAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y HOTELEROS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

**INFORME DE VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES EFECTUADAS POR EL CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA.**

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 45.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con los artículos 17.3 y 25 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, con fecha 3 de enero de 2024, se solicitó por el Consejero de Turismo, Cultura y Deporte y con carácter urgente, la emisión de dictamen al Consejo Consultivo de Andalucía en el procedimiento de tramitación del Proyecto de Decreto por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En respuesta a esta solicitud, el Consejo Consultivo de Andalucía (en adelante el Consejo Consultivo) ha evacuado el Dictamen 44/2024, de fecha 24 de enero de 2024, sobre el Proyecto de decreto por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Una vez analizadas las observaciones realizadas, se pone en su conocimiento lo siguiente:

**Primero.** Desde este centro directivo ha de agradecerse en primer término, la excelente colaboración y disponibilidad mostradas por ese órgano consultivo, acomodando su labor a la solicitud perentoria efectuada.

**Segundo.** Con relación a las observaciones jurídicas efectuadas, se pone en su conocimiento lo siguiente:

**A)** Respecto a las observaciones relativas a la tramitación seguida para la elaboración del Proyecto de Decreto, desde este centro directivo se va a proceder a dar cumplimiento íntegro a las obligaciones de publicidad activa señaladas, agradeciendo que se haya puesto en valor, el examen y la valoración precisa efectuados por esta Dirección General, de todas las observaciones y sugerencias formuladas en la sustanciación del procedimiento.

**B)** Con relación a las observaciones sobre la redacción de la Disposición objeto de dictamen, se ha procedido a corregir la misma en los términos señalados por ese Consejo Consultivo.

Plaza Nueva, núm. 4  
41071, Sevilla.

955065100  
[sgtur.ctrjal@juntadeandalucia.es](mailto:sgtur.ctrjal@juntadeandalucia.es)



FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	26/01/2024	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	PK2jmER8T3RZM7X6CFYAU8C8FQGAL8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**C)** Las observaciones formuladas al texto del Preámbulo han sido, asimismo, aceptadas; no obstante, se aclara con relación a las competencias de los municipios que, la Norma proyectada simplemente se limita al ámbito de la ordenación turística, sin perjuicio de que con un carácter clarificador se establezca que los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivos títulos competenciales y a través de sus respectivos instrumentos de planeamiento urbanístico puedan regular el uso compatible o complementario de este tipo de viviendas que sirven de alojamiento turístico, así como establecer las limitaciones a las que se refiere el artículo 2.2 del Decreto 28/2016.

**D)** Respecto a las observaciones efectuadas al articulado, se aceptan todas, debiéndose realizar las siguientes matizaciones:

**1)** Sobre las propuestas realizadas al Artículo 1, apartado 3, del Proyecto de Decreto, en la redacción dada al artículo 2, apartado 3 del Decreto 28/2016, cabe señalar que se considera adecuada su propuesta, integrándose su contenido en el artículo 9, único precepto del Capítulo III.

**2)** Con relación a las observaciones formuladas al tenor de los apartados 1 y 3 del artículo 3 del del Decreto 28/2016, cuya redacción viene recogida en el artículo cuatro del Proyecto de Decreto, en los que se recoge la definición de vivienda de uso turístico, asociándose a la prestación del servicio de alojamiento de forma habitual, debe ponerse de manifiesto lo siguiente:

a) Si bien este centro directivo coincide con ese Consejo Consultivo en el hecho de que referenciar la habitualidad a un número concreto de días o cesiones podría revestir de mayor seguridad jurídica la propia definición de vivienda de uso turístico, se considera suficiente para una adecuada interpretación de la norma, la simple utilización del adjetivo *habitual*, sin referencias externas, pues éste, dicho de una cosa, significa según la RAE que existe o se da normalmente o con frecuencia.

En segundo término y siendo este centro directivo igualmente consciente de que la aparición de las plataformas digitales ha revolucionado la manera de comercializar este servicio de alojamiento, cabe señalar que no es voluntad de este órgano asociar habitualidad en la prestación del servicio con una publicidad en plataformas digitales, si no que tal publicidad predicará sólo de la finalidad turística. A este respecto, se ha modificado la redacción del precepto para clarificar esta voluntad.

Sin perjuicio de lo anterior, se llevarán a cabo en la futura Ley del Turismo las modificaciones oportunas sobre el concepto de la vivienda de uso turístico con relación a la habitualidad, al objeto de concretar ésta.

b) Sobre el segundo párrafo del apartado 1, se considera adecuada su ubicación dentro de este precepto, pues viene a clarificar la nota de habitualidad señalada *ut supra*.

c) Sobre el apartado 2, párrafo segundo, ha de entenderse que el objeto de la presunción sí es la «administración y gestión del alojamiento».

d) Sobre las observaciones referidas al artículo 1, apartado 3, párrafo b) del Decreto 20/2016, se han aceptado sus recomendaciones; no obstante, con relación a la irretroactividad de los acuerdos adoptados por las comunidades de propietarios, tal y como expone ese Consejo Consultivo, la

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	26/01/2024	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	PK2jmER8T3RZM7X6CFYAU8C8FQGAL8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



pretensión de la Norma proyectada es de absoluto respeto de la normativa estatal y sobre esta base no se considera oportuno realizar mayores referencias.

**3)** Sobre la nueva redacción del artículo 6 del Decreto 28/2016 y el establecimiento de determinados requisitos sustantivos y de habitabilidad, este órgano quiere manifestar que ya la Agencia de Defensa de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía advirtió en su informe la necesidad de no exigir el cumplimiento de requisitos que resultaran desproporcionados, que pudieran socavar la competencia entre operadores económicos y que, por ende, redujeran la oferta de viviendas que prestasen este servicio de alojamiento.

A este respecto, a partir de las recomendaciones de la Secretaría General de Unidad de Mercado efectuadas en el seno de dos procedimientos (acumulados) incoados al amparo del artículo 28.2 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, con relación, entre otros, a los requisitos establecidos en el presente Proyecto de Decreto (Informe 28.2/23001, de 26 de octubre de 2023), se abrió un período de reflexión y se ha dado adecuado cumplimiento a todas sus observaciones.

En este sentido, no existen en el expediente estudios o informes (salvo el relativo a la climatización) que justifiquen la inexistencia de alternativas a los requisitos exigidos menos gravosas y que puedan ser igualmente eficientes. Sin embargo, este órgano, tras la advertencia realizada por la ACREA, analizó cada uno de los requisitos establecidos, considerando su exigencia necesaria, no sobre la base de meras razones de obviedad, habitabilidad, salubridad o seguridad, si no tras profundizar en su verdadera necesidad y proporcionalidad. Fruto de este análisis, se suprimió, como bien pone de manifiesto ese Consejo Consultivo, la exigencia de un sistema de monitorización del ruido, que había sido considerado *ab initio* como de necesaria obligatoriedad y que fue eliminada por considerarse, finalmente, que podría ser una carga excesiva, aunque se encontraba dirigida a proteger a las personas residentes y minimizar los problemas de convivencia; de hecho la propia Secretaría para la Unidad de Mercado no se opuso a su establecimiento.

*A fortiori*, hacer descansar los requisitos exigidos sobre la voluntad de los arrendadores o no exigirlos al albor de la corta duración del arrendamiento, como los que se recogen en el nuevo anexo incorporado y que ese Consejo señala, tales como el que se refiere a "estar suficientemente amuebladas" [párrafo a) del anexo] o el que exige "luz apropiada para el baño" [párrafo b) del anexo], ropa de cama, lencería, mantas o nórdicos y almohadas "bien conservadas"; un número de perchas "adecuado"; canapés y colchones "en buenas condiciones" y "con un nivel homogéneo de resistencia en toda la superficie", conllevaría desvirtuar el derecho de las personas usuarias de este servicio a recibir el servicio turístico de alojamiento en unos niveles de calidad proporcionados con el mismo, conforme establece el artículo 21,d) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

Las personas que demandan la prestación de este tipo de servicio de alojamiento, sin perjuicio de sus gustos y preferencias o de que busquen determinadas fórmulas de alojamiento acordes con su economía o número de integrantes, no podrán soslayar la necesidad proporcionada de camas, es decir, de muebles destinados a que se puedan acostar (suficientemente amuebladas), de un colchón que les permita reposar o dormir adecuadamente o de perchas suficientes donde colgar su ropa.

Asimismo, con relación a la necesidad de un extintor, ha de destacarse que en que estamos ante una actividad económica y razones de orden público y de seguridad para los propios usuarios y terceros hacen que constituya una exigencia básica.

Por último y como parte de unas mismas condiciones de calidad en la prestación de este servicio de alojamiento y que se ha revelado como un instrumento de resolución de numerosas incidencias en la prestación de este servicio, la exigencia de un teléfono disponible "las veinticuatro horas del día" para resolver "de forma inmediata" cualquier "consulta o incidencia relativa a la vivienda",

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	26/01/2024	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmER8T3RZM7X6CFYAU8C8FQGAL8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



no resulta desproporcionada en un país en el que según el informe 'La Sociedad Digital Digital 2018' elaborado por la Fundación Telefónica en 2019, el parque de líneas de teléfono móviles cerró 2018 con la cifra récord de 53,4 millones, un 2,9% más que en 2017, lo que supone 114 líneas por cada 100 habitantes, es decir, más teléfonos móviles que habitantes, máxime cuando estos son teléfonos móviles inteligentes donde se pueden utilizar aplicaciones de mensajería instantánea (que cumplen con el espíritu de la norma), como Whatsapp, Telegram o Facebook Messenger y que, según el mismo estudio, utiliza el 95,1% de la población española.

**4)** Analizada la observación realizada al Artículo 9, apartado 3, del Decreto 194/2010, de 20 de abril, en la redacción dada por el artículo 1, apartado uno, del Proyecto de Decreto, se acepta la misma y se completa para mayor seguridad jurídica.

**5)** Sobre la observación relativa a las Anotaciones del anexo I del Decreto 194/2010, apartado 4, se acepta su propuesta de cambio de ubicación.

Es cuanto cumple informar, salvo mejor criterio fundado en Derecho.

Sevilla, a la fecha de la firma digital.

**LA JEFA DE SERVICIO DE EMPRESAS Y ACTIVIDADES TURÍSTICAS**

Fdo.: Belén López Casanova.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	26/01/2024	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	PK2jmER8T3RZM7X6CFYAU8C8FQGAL8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	