

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.

INFORME DE VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA EVACUADO EN EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN.

En cumplimiento de lo dispuesto por la Instrucción Tercera, Punto 1 de la Instrucción 1/2013, de 21 de octubre, de la Viceconsejería de Educación, Cultura y Deporte, sobre elaboración de disposiciones de carácter general, la Dirección General de Turismo acordó la apertura de trámite de audiencia y el sometimiento a información pública 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. Finalizado el plazo de presentación de alegaciones y una vez sometidas a análisis las recibidas, se realizan las siguientes consideraciones:

El trámite de información pública se evacuó mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 2 de junio de 2023 de la Resolución de 30 de mayo de 2023, de la Dirección General de Turismo, por la que se somete a **Información Pública** el 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, habiéndose formulado las siguientes alegaciones:

1) ALEGACIONES FORMULADAS, A TÍTULO PERSONAL, POR

manifiesta, en síntesis, lo siguiente:

Solicita la equiparación del criterio para contabilizar la capacidad máxima en ambas modalidades de vivienda de uso turístico, completa o por habitaciones, resultando de esta manera 15 plazas el máximo para ambas y admitiendo los criterios propuestos en el Artículo 6. "Requisitos y servicios comunes".

Valoración:

No se admite.

El motivo de la inadmisión se justifica sobre la base de que la limitación a 6 plazas de la capacidad máxima en las viviendas de uso turístico del grupo por habitaciones se ha establecido para proteger la figura de las Pensiones. En el supuesto de que se ampliara la capacidad de plazas sería previsible la reconversión de muchas pensiones en VUT.

Plaza Nueva, núm. 4
41071, Sevilla.

955065100
sgtur.ctrjal@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 1/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2) ALEGACIONES FORMULADAS, A TÍTULO PERSONAL, POR

manifiesta, en síntesis, lo siguiente:

- a) Que no se ha de esforzar uno demasiado en referir los problemas a que da lugar, ser vecino de gentes de paso, que vienen de Vacaciones a pasarlo bien, en ocasiones sin ningún miramiento de a quien molestan ni preocuparse por la hora a la que se hace ruido, por lo que prever unos aforos desproporcionados (ustedes se imaginan 15 Turistas de juerga en vacaciones, en el piso colindante con tu vivienda (de 4 dormitorios), en la que habitualmente se escuchan las descargas de las cisternas, la apertura de los grifos, los taconeos por los pasillos y las conversaciones nada discretas en la terraza colindante en pleno verano a las 2 o las 3 de la mañana), establecen como obligatorio un «Sistema de monitorización del ruido instalado en los salones de la vivienda, que permita un control externo del nivel del ruido a través de la contratación con empresa especializada, debiendo quedar constancia de la comunicación efectuada al titular de la explotación en caso de superar los límites permitidos», que carece de sentido.
- b) Que las únicas referencias a la intervención o control de la Administración, las dejan ustedes en manos de los Ayuntamientos, que en el mejor de los casos, suponiendo a éstos rigurosos, les exigirán la Licencia de Ocupación, que es un documento tan elemental, que da risa que se pretenda hacerlo pasar por un "requisito" riguroso de control, en comparación por ejemplo, con la cantidad de medidas de protección contra incendios, aislamientos acústicos, aforos, eliminación de barreras arquitectónicas etc., que se exigen por ejemplo a los Hoteles, también tendrían que haber comprobado que son Viviendas de Protección Oficial y no se pueden destinar para el Turismo y en el caso de su bloque, es evidente que no se ha hecho.
- c) Que si no pueden o no quieren limitar esas viviendas, singularmente incompatibles con lo que debe ser un hogar tranquilo, al menos nos doten de instrumentos o mecanismos ágiles de defensa, que hagan respetar el descanso que merecemos la gente en nuestra propia casa.

Valoración:

No se admite.

Al objeto de evitar dichos efectos indeseados sobre la convivencia motivados por el exceso de ruido, ya se introduce el mecanismo de los sistemas de autocontrol de de emisiones acústicas. Y en cuanto a las medidas previstas para actuar frente a supuestos de superación del límite máximo ruidos permitido, el artículo 2.5 del texto normativo prevé que en caso de incumplimiento de las personas usuarias de la obligaciones previstas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, especialmente las relativas a las reglas de convivencia, las personas explotadoras podrán denegar la permanencia en la vivienda y requerir el abandono de la misma en el plazo de veinticuatro horas.

Asimismo en el apartado segundo de dicho artículo (en consonancia con lo previsto en el artículo 36 de la Ley del Turismo) establece que. “Las personas o entidades explotadoras de estas viviendas podrán recabar el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para desalojar de los mismos a quienes incumplan las reglas usuales de convivencia social o pretendan acceder o permanecer en ellas con una finalidad diferente al normal uso del servicio.”

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 2/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



3) ALEGACIONES FORMULADAS, A TÍTULO PERSONAL, POR

manifiesta, en síntesis, lo siguiente:

a) Artículo 6 Ñ

No le parece correcto en las circunstancias actuales de protección del medio ambiente, la necesidad de entregar un papel con la documentación indicada. Debería exigirse la entrega digitalmente por correo de los datos indicados y la factura.

Valoración:

No se admite.

De la redacción del mencionado precepto no se infiere la necesidad que la entrega del justificante sea en soporte papel necesariamente; no se impide en ningún momento la comunicación digital con las personas usuarias.

b) Artículo 6 O.

Le parece desproporcionada la implantación de un sistema de monitorización de ruido, cuando lo normal de los huéspedes es que se quejen del ruido que hacen los vecinos, y no al revés. Este artículo se sustenta en la leyenda urbana de que los pisos turísticos generan ruidos, cuando la realidad es que solo hay unos pocos pisos, y unas pocas veces en la vida del piso, que generan esos problemas. Si podría ver proporcionado este artículo en el caso de los pisos que hayan sido denunciados por ruido al menos en dos ocasiones ante la justicia (denuncias reales), obligando a esos pisos molestos a implantar dicho sistema.

Para el resto de viviendas, sonará la alarma por el ruido que hacen los vecinos, o por algún coche que pase por la calle o por el camión de la basura, pero no por el propio huésped que habitualmente está a las 11 de la noche en la cama durmiendo reventado después de un día de turismo cultural por la ciudad.

En todo caso no ve la necesidad de tener contratada una empresa especializada, pues existen sistemas que avisan al propietario a su teléfono, sin tener que mediar una empresa intermediaria que lo único que va a hacer es avisar al propietario con unos minutos de retraso, cosa que ya puede hacer el sistema directamente en el mismo momento que se produce el ruido.

Valoración:

Se admite.

Se da nueva redacción al artículo 6, nueva letra g) suprimiendo la referencia a la contratación con empresa especializada, quedando en los siguientes términos:

«g) Disponer de un sistema de autocontrol de emisiones acústicas instalado en los salones de la vivienda, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y sus disposiciones de desarrollo. El sistema deberá dejar constancia de la comunicación efectuada al titular de la explotación cuando se supere el valor límite permitido en cada caso de conformidad con las ordenanzas municipales aplicables».

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 3/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4) ALEGACIONES FORMULADAS POR EL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA.

El Colegio de Arquitectos de Málaga ha manifestado, en síntesis, lo siguiente:

a) Se propone extender la exclusión definida en el artículo 1, apartado 2.c) a los mismos casos recogidos en ese punto en los que las viviendas pertenezcan a sociedades administradas por una misma persona titular o explotadora.

Valoración:

a) No se admite.

Los supuestos de titularidad de las viviendas por distintas mercantiles en los que coincida la persona administradora de las mismas no necesariamente tiene que representar un supuesto de fraude. Por ello no se entiende procedente su inclusión, ello sin perjuicio de la posibilidad de que luego pueda demostrarse la existencia de la misma

b) La prohibición recogida en el apartado 3.b) del artículo 1 supone, en la práctica, una desprotección para los propietarios e inquilinos de inmuebles cuyo destino en la construcción y en el uso es el de viviendas privadas. Se propone hacer una regulación enfocada a la protección del uso residencial en los edificios de viviendas, de forma que, en lugar de exigir una prohibición expresa en los estatutos de la comunidad de propietarios para que el uso turístico no pueda implementarse, sea necesario un permiso expreso en dichos estatutos para poder ejercer esa actividad, que deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.

Valoración:

No se admite.

Dicha cuestión ya está regulada en la ley de Propiedad Horizontal en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con la letra e) del artículo 5 del texto vigente de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

De esta manera se reconoce un derecho existente por el que las viviendas no se dedicarán al uso o actividad turística cuando así lo decida una mayoría de 3/5 de los propietarios, que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, y se inscriba en el registro de la propiedad.

Estos acuerdos no tendrán efecto retroactivo para las viviendas regladas actualmente inscritas en el Registro de Turismo. Ante las no regladas las Juntas de Propietarios pueden ejercer este derecho.

c) Las limitaciones previstas en el artículo 6, en el que se establece una superficie mínima por persona usuaria y un número de baños en función de las plazas ofertadas, permitirán reducir significativamente los grupos numerosos, que son los que más problemas de convivencia generan (despedidas de solteros, por ejemplo); no obstante, para garantizar el objetivo que se marcan estas medidas, no estaría de más, en aquellos casos en los que una misma persona explotadora o empresa gestora oferte más de una vivienda de uso turístico en un mismo edificio, limitar que un grupo numeroso pueda contratar simultáneamente más de una vivienda.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 4/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valoración:

No se admite.

Establecer dicha limitación resultaría contraria al principio de la autonomía de la voluntad. Dicho principio encuentra su fundamento positivo en el artículo 1 de la Constitución que proclama la libertad como valor superior del ordenamiento jurídico, así como en el artículo 10 de la referida Carta Magna. (STS 130/2022, de 21 de febrero de 2022)

d) Se considera conveniente realizar aclaraciones sobre las superficies expuestas en el apartado b) del artículo 6º:

- En el cómputo de superficies no se tendrá en cuenta la repercusión de zonas comunes.
- Sólo se considerará la superficie interior, excluyendo patios, terrazas, porches y otros espacios abiertos. Tampoco se considerará la superficie espacios que no se correspondan con estancias propias de una vivienda, como trasteros, garajes, almacenes, salas técnicas....

Valoración:

No se admite.

Ya se establece en la redacción del proyecto normativo que esta superficie se corresponde con el uso principal de vivienda por lo tanto ya se encontrarían excluidos garajes, trasteros, etc. Art. 6.1):

«b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m² por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal de vivienda que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima construida de uso principal de vivienda será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico».

e) Se propone concretar las indefiniciones recogidas en el punto c), sobre todo, aquellas relacionadas con la seguridad de las personas:

- Se exige que el suelo de bañeras y duchas sea antideslizante, pero no se concreta el grado de resbaladicidad exigido.
- Se exige luz “apropiada” para el baño, pero no se concreta el nivel de iluminación exigido.

En este mismo punto se propone que obligue a dotar de una correcta estanqueidad a las bañeras y duchas, dado que su uso puede ser muy superior al de un domicilio familiar. Otras medidas a tener en cuenta serían las que eviten la presencia de agua en los baños que puede provocar filtraciones a otras unidades de uso, fomentando el empleo de mamparas fijas frente a cortinas.

Valoración:

No se admite.

No se entiende procedente reglamentar con tal nivel de detalle; no obstante, en atención a sus sugerencias, este órgano contempla la posibilidad de orientar su cumplimiento a través de instrucciones.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 5/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



f) En el punto d) del artículo 6 se recogen las exigencias de ventilación para cocinas y cuartos de baño, que deben contar con ventilación directa. Es conveniente aclarar si se consideran sistemas con ventilación forzada los shunts de ventilación sin extractor mecánico.

Valoración:

No se admite.

No se entiende procedente reglamentar con tal nivel de detalle; no obstante, en atención a sus sugerencias, este órgano contempla la posibilidad de orientar su cumplimiento a través de instrucciones.

g) Se propone concretar la indefinición recogida en el punto e), en la que se exige que la vivienda esté “suficientemente” amueblada sin entrar a describir los muebles mínimos con los que debe contar, algo que sí se hace de forma muy detallada para los enseres de la cocina, por ejemplo.

Valoración:

No se admite.

No se entiende procedente reglamentar con tal nivel de detalle; no obstante, en atención a sus sugerencias, este órgano contempla la posibilidad de orientar su cumplimiento a través de instrucciones.

h) En cuanto a la dotación de sistemas de refrigeración y calefacción recogida en el punto g) del artículo 6, puede considerarse como la exigencia que más ha transformado los inmuebles a la hora de convertir una vivienda habitual en una de uso turístico. Aunque el estudio de confort climático elaborado por la Secretaría General de Medio Ambiente, Agua y Cambio concluye que los elementos de refrigeración o calefacción son necesarios en todas las localidades andaluzas, no se analiza en ningún momento la afección de estas instalaciones al edificio. Debería, al menos, verificarse la eficiencia energética de la instalación e incluso limitar los valores de la temperatura por razones de ahorro energético, prohibiendo la ubicación de las unidades exteriores en determinados espacios, sobre todo en el caso de edificios protegidos.

Valoración:

No se admite.

No se entiende procedente reglamentar con tal nivel de detalle. Por otro lado, interesa destacar que en el caso de viviendas ubicadas en inmuebles protegidos se aceptan como elemento de refrigeración elementos móviles o ventiladores de techo.

i) En el punto h) del artículo 6 se establece la obligatoriedad de contar con algún tipo de protección de incendios. Dado que se trata de una exigencia relacionada con la seguridad de todos los usuarios del edificio, es conveniente concretar el tipo de instalación requerida, la dotación mínima y las condiciones de instalación. Se propone que las viviendas deban contar con sistemas de detección y alarma en alguna zona próxima a cocina y, al menos, un extintor del tipo 21A 113B.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 6/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valoración:

Se admite.

Se modifica la redacción de dicho precepto, ubicado ahora en el Anexo. Requisitos adicionales de las viviendas de uso turístico, en los siguientes términos:

“d) Botiquín de primeros auxilios, así como la instalación de detectores de humo en zona próxima a la cocina y un extintor.”

j) El punto o) del artículo 6 se ocupa de la instalación de un sistema de monitorización de ruido, que queda reducido al ámbito de los salones. Es recomendable que este tipo de sistemas controle las zonas susceptibles de ser usadas como zonas de reunión: patios interiores, terrazas, dormitorios de 4 o más plazas... En cualquier caso, es recomendable prever un procedimiento de inspección ágil para que la monitorización suponga una medida efectiva control.

Valoración:

No se admite.

La instalación de sistemas de autocontrol de emisiones acústicas en los salones de la vivienda se entiende un elemento útil y suficiente para detectar niveles de ruido por encima de los permitidos en la vivienda.

El Colegio de Arquitectos de Málaga, asimismo, sugiere la incorporación al texto normativo de las siguientes modificaciones:

a) Se propone incluir una exigencia específica para aquellas viviendas con destino turístico que cuenten con lavadora, en las que es recomendable que sea obligatorio disponer de secadora, con lo que se pretende evitar, en la medida de lo posible, el uso de zonas comunes de utilización habitual de los propietarios o inquilinos de larga temporada (por ejemplo, tendederos) con turistas.

b) En ningún momento se aborda en la regulación la necesidad o no de que los edificios dispongan de ascensor. En base a la razón imperiosa de interés general que se menciona de fomentar una oferta turística de calidad y garantizar los derechos de las personas usuarias, entendemos que, al menos, debería ser obligatoria en la publicidad anunciar si se dispone de este servicio o no, ya que el usuario de este tipo de viviendas suele viajar con abundante equipaje. Sería conveniente, en cualquier caso, que, para el registro de una vivienda con uso turístico, las viviendas deban contar con un itinerario accesible desde la vía pública hasta la vivienda, quedando prohibidas todas aquellas que no cumplan dicho requisito.

c) También se propone establecer una exigencia para los usuarios de viviendas con fines turísticos que obligue a depositar una fianza. También se propone la creación de un sistema de gestión de las mismas, de forma que queden depositadas en una cuenta pública por parte del usuario que hace la reserva o, en su caso, la persona titular o explotadora. Estas fianzas se prevén expresamente para hacer frente a posibles sanciones por denuncias debidas a problemas de convivencia o ruidos, con un plazo de devolución suficiente para que puedan hacerse efectivas en el caso de tramitación de denuncias por las policías locales.

d) Otro aspecto que debería regular el Decreto, por ser fuente de problemas de convivencia, es la regulación de las franjas horarias en las que se realiza la llegada o salida de los usuarios de las viviendas de uso turístico. Cuando los grupos realizan la llegada o salida en horario nocturno en el que los

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 7/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



residentes están descansando, el ruido generado por el trasiego de personas con maletas en las zonas comunes provoca molestias evidentes, por lo que se sugiere prohibir ambas de 8:00 a 21:00 horas entre semana y de 09:30 a 21:00 horas los fines de semana.

e) A lo largo del texto normativo se hace referencia a las “reglas de convivencia” sin que se concrete ninguna referencia legal. Dado que se trata de un concepto genérico y ambiguo y que no existe de forma general en las comunidades de propietarios, se propone editar un documento tipo con dichas reglas para que sean de aplicación de forma supletoria y que quede vinculado a los contratos o reservas de las viviendas de uso turístico.

f) Desde la aparición de las viviendas de uso turístico han proliferado, tanto en las fachadas de los edificios como en zonas próximas del espacio público, unas cajas de seguridad para guardar llaves, protegidas con un código, que permiten que las personas usuarias puedan acceder al inmueble, sin estar presente la persona explotadora.

Entendemos que, puesto que el artículo 7 establece que en el momento de la recepción debe entregarse a las personas usuarias un documento a modo de contrato y que estas deben presentar su documento de identificación a los efectos de cumplimentar el correspondiente parte de entrada, en este acto debe estar presente o la persona explotadora u otro empleado en quien delegue estas funciones, para garantizar el cumplimiento del Decreto.

Además, el apartado 4 de este artículo precisa que «en caso de que la persona explotadora no se encuentre en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes» debe concertarse previamente la entrega de llaves, por lo que consideramos necesaria la prohibición expresa de este tipo de dispositivos para asegurar que en el acto de la recepción se efectúan los controles exigidos por la normativa vigente.

No podemos tampoco perder de vista la posibilidad de que terceras personas fueren estos dispositivos y se hagan con una copia de la llave del portal del edificio, con el consiguiente riesgo de seguridad para el resto de vecinos.

Valoración:

No se admiten.

No se estima necesario establecer como obligatorio la existencia de secadora o de ascensor, sin perjuicio de que la competencia propia del mercado pueda derivar en que de facto dichos requisitos se cumplan.

Tampoco se estima procedente la admisión de exigencia de fianza cuando tampoco se encuentra impuesta en el ámbito de los establecimientos hoteleros o apartamentos turísticos. Por los mismos argumentos cabría rechazar la propuesta de la limitación horaria en los procesos de entrada y salida de los usuarios de las viviendas de uso turístico; sin perjuicio además de la limitación que ello supondría de facto a la demanda de tal tipo de viviendas.

Por último y en cuanto al rechazo al empleo de cajas de seguridad para la custodia de llaves protegidas por un código, este órgano no considera, *a priori*, necesario limitar su empleo.

5) ALEGACIONES FORMULADAS, A TÍTULO PERSONAL.

manifiesta, en síntesis, lo siguiente:

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 8/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



a) Con relación al contenido de la exposición de motivos, creo que lo que aparece es una generalización de una parte por el todo, mejor dicho de la parte mala por el todo bueno, es decir hay casos de malos usos de viviendas turísticas pero parece que se generaliza al resto, “criminalizando” a su modesto entender a los que hacemos las cosas bien.

Valoración:

Se acepta.

Se ha considerado su propuesta y se le ha dado una nueva redacción.

b) Que no somos los culpables los propietarios de viviendas turísticas de la falta de viviendas para el alquiler.

Valoración:

Se acepta.

Este órgano considera correcta su apreciación.

c) Que por otro lado y algo que parece que se pasa por alto en el borrador es que ya puede haber la mejor calidad en las viviendas turísticas PERO SI EL ENTORNO es de la siguiente manera: calles por asfaltar, hierbas por doquier, contenedores de basura de aquella manera, falta de acerado, playa sin bandera azul y un largo etcétera entenderán ustedes que demás está toda la calidad turística que se exijan en las viviendas si el entorno es penoso ... pero eso en el borrador del decreto no aparece...

Valoración:

Se acepta.

Este órgano considera correcta su apreciación, pero lo descrito escapa del ámbito competencial de este órgano.

d) Que hablan ustedes de la profesionalización del sector y en base a ello justifican la limitación a dos viviendas por persona y por provincia. Con lo cuál se da la paradoja que un ciudadano puede tener 2 viviendas por provincia en total en toda Andalucía serían 2 por 8 = a 16 viviendas turísticas y sería un profesional del sector sin ser empresa gestora, pero si tiene 3 en una provincia ya no sería ni profesional del sector ni mejoraría la prestación, lo cual no resulta coherente. Que por lo que respecta a las empresas gestoras de viviendas con fines turísticos parece que entienden ustedes que es la panacea y el Olimpo del turismo, porque según el borrador se va a profesionalizar la explotación y que será llevada a cabo por profesionales del sector. Es decir no entiendo como si tengo 2 viviendas no soy profesional y si tengo 3 y me hago empresa gestora si lo soy.

Y si como ustedes dicen el ejemplo y cito textualmente “tanto en territorios donde la propiedad está en manos de personas extranjeras a las que resulta complicado notificar cualquier actuación administrativa relacionada con la explotación de la vivienda ,como cuando la persona explotadora no dispone de los medios o el conocimiento para llevar a acabo la explotación directa de la propiedad” PUES USTEDES MISMOS SE ESTÁN RESPONDIENDO, EXIGAN EN ESTOS DOS CASOS QUE DICHAS PROPIEDADES LAS GESTIONE UNA EMPRESA GESTORA, pero no para el resto de personas que no son ni extranjeros y que además sabemos y tenemos el conocimiento para llevar a cabo la explotación.

Valoración:

Se acepta.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 9/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



A este respecto, se ha eliminado la necesidad de contar con una empresa gestora y la limitación de las dos viviendas señalada.

f) ARTÍCULO 1, APARTADO TRES que modifican los apartados 2 y 5 del artículo en el que se le da la potestad a los ayuntamientos, con la cantidad de ayuntamientos que hay en Andalucía y los diversos partidos políticos que los gobiernan y con la casuística además que hay y a todo ello sumado la “turismofobia” que se está creando y fomentando por ciertos sectores, lobbys y demás: una cosa es que se someta a algún tipo de informe y en base a ello ustedes como administración competente regulen y otra es carta blanca a los ayuntamientos.

Valoración:

No se acepta.

En este sentido, esa potestad la ostentan los ayuntamientos, *ex lege*, escapando del ámbito competencias de esta Administración.

g) ARTÍCULO 5 APARTADO 4: Resulta que según se extrae se permiten 4 plazas por habitación, se permite sofá cama, pero de las habitaciones si son 4, 2 deberán ser en camas que no sean literas, ¿creen ustedes que un sofá cama en un salón que no es un dormitorio se duerme mejor que en una litera?

Valoración:

No se acepta.

Se ha considerado adecuada la exigencia de ese requisito.

h) ARTÍCULO 6 APARTADO B: Lo de los 14 m² por plaza parece una presunción lejana a la realidad, yo prefiero un apartamento pequeño en primera línea de playa que uno gigantesco a 3 kms de la playa...en la mayoría de los casos de la realidad del día a día de las viviendas turísticas, los inquilinos lo único que hacen es dormir, el resto de día están fuera o en la playa...

Valoración:

No se acepta.

El requisito de 14 m² por plaza, no debe ser exonerable en tanto que es el mínimo que se requiere para que una vivienda cuente con licencia de ocupación.

i) ARTÍCULO 6 APARTADO C: La proporción del número de baños a mi modesto entender es un poco irreal, por supuesto que es necesario baño, pero el borrador en base a una proporción valida si tiene bañera o plato de ducha y sino la tiene ya no es válido. Y la lista de elementos, salvo los lógicos, toallas, papel etc...el resto como estantería...si la casa tiene armarios empotrados por ejemplo y el baño es pequeño, ¿dónde se pone la estantería encima de la ducha?

Por lo que respecta al wc independizado y cerrado yo he estado en muchos lugares que las habitaciones una vez dentro de ellas son tipo suite sin puerta en el baño, muy común además en zonas muy turísticas del extranjero, si la habitación tiene unas dimensiones normales y básicas porqué tiene que tener puerta el baño, si yo estoy solo y voy a hacer mis necesidades con tener la puerta de la habitación cerrada para que necesito otra puerta individual....

Valoración:

No se acepta.

Se ha considerado adecuada la exigencia de ese requisito.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 10/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



j) ARTÍCULO 6 APARTADO E: Todo lo que ustedes ponen lo tengo yo y lo pongo a disposición de los inquilinos antes de este borrador pero tan solo una pregunta que antes ya os dejé caer, lo de la separación selectiva de residuos si después no hay los contenedores para ello o están en el quinto piso ¿Me queréis explicar dicha obligatoriedad para que sirve? Separar si después no hay donde depositarlos, ¿Creen ustedes que los inquilinos son tan responsables para hacer algo que a lo mejor no hacen en sus propias casas? Porque para como propietario poner un cubo de separación selectiva , que por cierto ese tipo de cubos con los grandes que son no suelen caber en muchas cocinas y si a eso le añadimos que mucha gente no recicla ni en sus hogares, no lo van a hacer cuando están de vacaciones, amén de que no haya contenedores o estén lejos para dejarlos después... no entiendo la obligatoriedad de ese aspecto, sería más fácil poner, “ en caso de que la cocina por sus dimensiones lo permita y de que en el entorno haya cerca...”

Valoración:

No se acepta.

En este sentido, esa competencia la ostentan los ayuntamientos, *ex lege*, escapando del ámbito competencias de esta Administración, constituyendo la administración obligada a su cumplimiento.

k) ARTÍCULO 6 APARTADO F: Es lógico dejar sábanas y toallas y lo del juego de repuesto se lo digo por experiencia termina siendo “utilizado por utilizar”, por ejemplo en una estancia de 2 días no tiene sentido utilizar dos juegos de cama ni 2 toallas, salvo por circunstancias especiales... y por el consumo de agua y electricidad para los lavados...que el segundo juego sea obligatorio por ejemplo para estancias superiores a una semana...

Por lo que respecta a las camas con medida mínimo 80x190, tienen que tener ustedes en cuenta que muchas viviendas tienen años construidas y que las dimensiones de las habitaciones no permiten camas de 1,90...la estatura media no creo que supere el 1,80 y en mi caso por ejemplo que sólo alojo a familias, los niños que como sabrán por el hecho de ser niños son más pequeños les sobra cama incluso de 1,80...

Valoración:

No se acepta.

Se ha considerado adecuada la exigencia de tales requisitos.

l) ARTÍCULO 6 APARTADO G: Con respecto a la refrigeración en este borrador vuelve a pasar lo mismo que en el decreto de 2016, o lo que le vengo diciendo de la parte mala por el todo bueno, entenderán ustedes que no es lo mismo una vivienda en el mar a unos 500 metros de la costa que una casa en Écija, pues parece que de lo que se desprende en el borrador una vez más sí.

Poner un aire acondicionado o un ventilador de techo que es un armatoste en todas las estancias de la casa, sobretodo en el salón que prácticamente no se utiliza, porque por mi experiencia están fuera o cuando regresan de la playa las temperaturas son bajas es matar mosquitos a cañonazos...Amén de que muchas comunidades de vecinos tienen prohibidos en sus estatutos la colocación de aires acondicionados porque rompe la estética del conjunto, se pueden ustedes imaginar la guerra que esto va a suponer en la práctica entre vecinos y comunidades.

Recordales también que el decreto de 2016 tenía la obligatoriedad del aire acondicionado y de calefacción en todas las estancias (con la absurdidad de lo que os explico en el párrafo anterior) una asociación de viviendas turísticas lo recurrió en los tribunales, el Tribunal Superior de Andalucía les dio la razón sobre la no obligatoriedad y la Junta de Andalucía (la administración anterior) lo recurrió ante el Supremo, pues bien el Tribunal Supremo en la sentencia de 21 de octubre de 2019 , en el recurso de casación núm. 6320/2018, promovido por la Federación Española de Asociaciones de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos (Fevitur) volvió ratificarse en la NO OBLIGATORIEDAD.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 11/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Además no se que diferencia abismal presenta un ventilador de pie que los hay muy potentes frente a uno en el techo que no son tan potentes. Y porqué se considera que los primeros sí valen y los segundos no...

Valoración:

No se acepta.

Se ha considerado adecuada la exigencia de ese requisito.

II) ARTÍCULO 6 APARTADO O: Por lo que respecta al sistema de monitorización de ruidos en los salones de la vivienda nos están ustedes obligando a propietarios que JAMÁS HEMOS TENIDO NINGÚN PROBLEMA DE RUIDOS, FIESTAS O SIMILARES NI CON INQUILINOS NI CON VECINOS a montar una parafernalia contratando una empresa especializada, con el coste mensual que ello supondría, además de la innecesariedad.

Que por cierto para la romería del Rocío por ejemplo que se alquilan las casas en periodos de menos de 2 meses y que se anuncia dichas casas que se presupone que es alquiler turístico se tendrá en cuenta esta normativa de monitorización de ruidos si finalmente aparece en el decreto final, y ya que hablamos de dicho ejemplo también para el resto de supuesto, número de camas en las habitaciones etc.etc...

Valoración:

Se acepta.

En este sentido se ha sustituido tal exigencia por la de contar con un sistema de autocontrol de emisiones acústicas, sin necesidad de la intervención de una empresa especializada que requiera un pago mensual.

6) ALEGACIONES FORMULADAS, A TÍTULO PERSONAL, POR

manifiesta, en síntesis, lo siguiente:

Que entre los requisitos nuevos para las viviendas con fines turísticos se introduce entre otros:

“o) Sistema de monitorización del ruido instalado en los salones de la vivienda, que permita un control externo del nivel del ruido a través de la contratación con empresa especializada, debiendo quedar constancia de la comunicación efectuada al titular de la explotación en caso de superar los límites permitidos.”

La persona que suscribe este escrito plantea:

- ¿Cual es la finalidad de este sistema de monitorización del ruido?. La empresa especializada me avisaría de un posible exceso de ruido en mi vivienda por parte de los clientes que se alojen. Como particular que debo hacer con ese aviso, ¿expulsar a los clientes?. Se me habilita para poder solicitar el auxilio de la policía para expulsar a estos clientes?.
- No existe una finalidad u objetivo que justifique este requisito si ser más que un gasto superfluo para las personas particulares que tenemos una vivienda con fines turístico sin que este requisito se plasme en una consecuencias plasmado en derechos u obligaciones con la persona alojada.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 12/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Este sistema implica un coste aproximado de 2.500 euros más el coste anual del servicio contratado con la empresa especializada que se trate.
- Por otra parte se incumple el principio de proporcionalidad administrativa frente a otros establecimientos de mayor trascendencia como puede ser un Hotel que no tiene este tipo de requisito pudiendo provocar muchos más ruidos con el servicio de animación nocturna, shows, etc en la zona de piscina. Del mismo modo, otras figuras destinadas a prestar el servicio de alojamiento en una vivienda (casas rurales o viviendas turísticas de alojamiento rural) tampoco tienen este requisito.

En base a lo anteriormente expuesto, entiendo que se trata de un requisito que básicamente busca una medida coercitiva hacia las personas particulares que tenemos una vivienda con fines turísticos, sin que exista una finalidad clara y directa por disponer de un sistema de monitorización de ruidos, siendo obviamente una limitación o traba para que las personas particulares podamos ejercer esta actividad turística. Por todo ello, SOLICITO SE ANULE ESTE REQUISITO, SOBRE TODO EN CASO DE VIVIENDAS DONDE EL TITULAR RESIDE EN LA MISMA.

Valoración:

Se acepta.

En este sentido se ha sustituido tal exigencia por la de contar con un sistema de autocontrol de emisiones acústicas, sin necesidad de la intervención de una empresa especializada que requiera un pago mensual.

7) ALEGACIONES FORMULADAS, A TÍTULO PERSONAL,

ha manifestado, en síntesis, lo siguiente:

Que esto que exponen ahora tiene una trascendencia tremendamente perjudicial para el sector, pues convertir al gestor de negocios ajenos en titular y explotador del mismo supone para estas empresas gestoras y sus clientes (propietarios y explotadores de VFT) unos perjuicios fiscales, mercantiles, etc, de mucho calado. La naturaleza del gestor de negocios ajeno (en cualquier ámbito o actividad), es precisamente no ser titular del propio negocio.

Por otro lado, estoy seguro, que al igual que ustedes mismos no lo han llegado a comprender inicialmente, a todo posible afectado le ha pasado lo mismo, y ya no hay tiempo para alegar. El plazo termina mañana. Ruego por favor, puedan ver esto de forma urgente con la máxima autoridad en la materia, dado el impacto que generaría en la economía de miles de familias, y la imposibilidad a estas alturas de presentar para muchos afectados unas alegaciones serias.

Quizás el verdadero espíritu de la norma es que haya "explotadores profesionales", pero no obligar al gestor de un negocio ajeno a ser titular del mismo.

Fíjese la contradicción siguiendo el mismo ejemplo: La citada empresa gestora "A" que gestiona 4 VFT en la misma provincia, según su último email, tendría obligación de pasar a ser titular y explotadora de las mismas. Sin embargo, esa misma empresa "A" gestiona también 4 apartamentos, pero estos constituidos como 4 ATs, y a sus propietarios les presta exactamente los mismos servicios que a las 4 VFT anteriores (checkin, comercialización, etc), ¿en este caso la empresa gestora puede seguir como tal, o

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 13/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



debe también constar como titular, ya que para la Junta de Andalucía en este Borrador la empresa gestora es la verdadera explotadora?

Valoración:

No se admite.

La normativa actual sobre viviendas de uso turístico está dirigida a propietarios cuya actividad principal no es el alojamiento turístico. Por dicho motivo, los requisitos que prevé la norma son más reducidos que los aplicables a otro tipo de alojamiento turístico.

Ello provoca que empresas cuya actividad económica consiste en gestionar/explotar un elevado número de Viviendas de Uso Turístico en Andalucía no consten como responsables ante el Registro de Turismo, con el consiguiente potencial perjuicio para la administración, como para los usuarios de estas viviendas.

En la práctica, estas empresas se convierten en operadores turísticos que se benefician del régimen actual aplicable a las Viviendas de Uso Turístico para operar sin sujeción a los estrictos requisitos legales al que están sujetos otros proveedores de servicios turísticos como los hoteles, hostales y apartamentos turísticos.

Así, además de no verse afectado por el referido régimen de responsabilidad, estas empresas no están sometidas a los convenios colectivos de hostelería, hostelería o turismo.

Ante dicha situación se pretende la profesionalización de la gestión con la introducción de la figura de la EMPRESA EXPLOTADORA. Y ello con una triple finalidad:

- Que exista una persona (física o jurídica), responsable ante el turista, ante las personas usuarias, ante la Comunidad de Propietarios y ante la propia administración, de cualquier incidencia que pueda surgir durante la estancia, evitando situaciones susceptibles de perjudicar los derechos del usuario de servicio turístico.
- Evitar el potencial fraude derivado de la situación de alegalidad de esta actividad económica, en particular, en materia fiscal.
- Lograr la inclusión de los trabajadores en los convenios colectivos provinciales de hostelería, hostelería o turismo, mejorando sus condiciones laborales.

Asimismo, como ya se puso de manifiesto en la exposición de motivos dicha limitación ya existe en otras normas autonómicas, permitiendo aparte de la profesionalización del sector, una mayor facilidad en las relaciones con la Administración turística, tanto en territorios donde la propiedad está en manos de personas extranjeras a las que resulta complicado notificar cualquier actuación administrativa relacionada con la explotación de la vivienda, como cuando la persona explotadora no dispone de los medios o el conocimiento para llevar a cabo una explotación directa de su propiedad. Por otro lado, y no menos importante, en muchas ocasiones constan formalmente personas físicas explotadoras de las viviendas, pero los verdaderos operadores turísticos son empresas que les gestionan todos los servicios que deben prestarse desde la recepción hasta la salida de las personas usuarias. Es conveniente que sean esos operadores quienes figuren como explotadores de las viviendas.

No obstante y concibiendo la necesidad de que la persona física o jurídica que se presenta ante las personas usuarias de una VUT y que asume la mayoría de las tareas inherentes a la prestación de este servicio turístico, figure como titular de la explotación y por ende como responsable ante las mismas, se ha eliminado la referencia de las dos viviendas.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 14/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



8) FEDERACIÓN DE EMPRESAS DE HOSTELERÍA Y TURISMO DE GRANADA.

La Federación de Empresas de Hostelería y Turismo de Granada ha manifestado, en síntesis, lo siguiente:

1. Sobre el ANEXO I:

Requisitos mínimos apartamentos turísticos grupo edificios/complejos

II. Servicios

Punto 12, en el que se recoge la obligación de mantener el Servicio de Recepción presencial, para establecimientos de 4 Llaves durante 24 horas, para los de 3 Llaves 12 horas y para los de 2 y 1 Llave 8 horas

Comentario justificativo:

La tendencia generalizada del sector en una clara apuesta por la innovación, pasa por la automatización progresiva de los procesos productivos.

Propuesta: atendiendo a esta realidad proponemos la siguiente redacción para el punto 5.3:

El servicio de recepción constituirá el centro de relación con las personas usuarias a efectos administrativos, de asistencia y de información, de tal modo que la atención a la persona usuaria esté garantizada 24 h. Este servicio se prestará por personal provisto con un sistema de localización de 24 horas, cuya oficina puede estar ubicada, o no, en el mismo edificio. Además, si se opta por sustituir el servicio mencionado, se deberá implantar un sistema automático que garantice el acceso y la seguridad de las personas usuarias

Valoración:

No se admite.

Debe tenerse presente que el sistema propuesto ya se encuentra previsto en categoría de una y dos llaves cuando el establecimiento disponga de 15 o menos unidades de alojamiento, hacerlo extensivo a más capacidad impediría el correcto funcionamiento del establecimiento.

2. Sobre el ANEXO I:

Requisitos mínimos apartamentos turísticos grupo edificios/complejos

III.- En cada dormitorio.

En el punto 27, se detallan las medidas exigidas para las camas principales, sin embargo y aunque en las ANOTACIONES del referido ANEXO I, mencionan las camas convertibles y sofás camas (en definitiva camas supletorias), en ningún apartado ni del articulado principal ni del referido ANEXO I, se concretan cuales serán las medidas exigibles para este tipo de camas supletorias.

Comentario justificativo:

De no modificarse este punto, se incurriría en una inseguridad jurídica, siempre a la interpretación de la Inspección y por lo tanto deja la posibilidad

a la controversia.

Propuesta: atendiendo a esta realidad proponemos la siguiente redacción para el punto 5.3:

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 15/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Para evitar ambigüedades sujetas a distintas interpretaciones, se defina de forma concreta las medidas de las camas convertibles, sofás-camas y camas supletorias en general para cada categoría, o en su defecto y considero que sería lo adecuado, que se mencione que para este tipo de camas no sea obligatorio el cumplimiento de las medidas exigibles a las camas principales. En caso de que sea necesario determinar medidas, consideramos que las medidas mínimas deberían de ser de 80x190. Esta medida no es un capricho, sino resultado de que en caso de instalar sofás cama, la medida lógica para que el sofá cumpla su cometido principal que es el de proporcionar comodidad para su uso mas habitual (sofá), no tenga un fondo superior a esa medida

Valoración:

No se admite.

La inadmisión se justifica sobre la base de que las medidas expuestas en el anexo son aplicables para cualquier tipo de cama, ya sea principal, sofá cama o supletoria.

9) LA ASOCIACIÓN DE HOSTELERÍA DE ALMERÍA.

La Asociación de Hostelería de Almería ha manifestado, en síntesis, lo siguiente:

a) Que al objeto de evitar competencia desleal, se obligue a las viviendas de uso turístico al cambio periódico de sábanas y ropa de baño, así como limpieza periódica del alojamiento.

Valoración:

No se admite.

Los establecimientos de apartamentos turísticos de una llave deben realizar la limpieza a la entrada de los clientes y cambio de lencería una vez por semana. El requisito es similar en el caso de viviendas de uso turístico con limpieza a la entrada de los clientes, debiendo disponer de un juego de reposición de la ropa de cama.

b) Que con relación a las empresas gestoras, cuando exploten más de dos viviendas de uso turístico deben estar obligadas a constituirse como establecimientos de apartamentos turísticos del tipo conjunto.

Valoración:

No se admite.

En caso de admisión de la alegación, se vulneraría la previsión legal que contempla tres o más unidades alojativas, ello sin perjuicio de que en el futuro, exista intención de homogeneizar la regulación normativa de las VUT y de los apartamentos turísticos tipo conjunto.

10) ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE LA ECONOMÍA DIGITAL (ADIGITAL).

La Asociación Española de la Economía Digital ha manifestado, en síntesis, lo siguiente:

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 16/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



a) Con carácter general, consideran que la tramitación del Proyecto de Decreto además de tener en cuenta las enmiendas que detallamos y justificamos a continuación, se pudiese completar con un informe sobre competencia y unidad de mercado, de la CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia) ó de ACREA (Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía).

Valoración:

a) No se admite.

El informe a la ACREA es uno de los informes preceptivos que forma parte del procedimiento de elaboración de esta norma y ha sido debidamente solicitado y analizado.

b) El artículo 1 debería decir:

Artículo 1

[...]

3. No podrán ser viviendas de uso turístico:

b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos estatutos o normas que regulen la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. A estos efectos, dichos estatutos o acuerdos deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad, **no pudiendo aplicarse restricciones de manera retroactiva.**

Justificación:

Sin perjuicio de que el artículo 17, apartado 12, de la Ley de Propiedad Horizontal (introducido por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler), ya contempla que los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios por los que se limite o condicione la actividad de vivienda de uso turístico no tendrán efectos retroactivos, consideramos conveniente que el Decreto reafirme dicha previsión, con la finalidad de dotar de mayor seguridad jurídica a los destinatarios de la norma, evitando potenciales divergencias interpretativas ante la ausencia de la mención a la no retroactividad. De esta manera, no podría acordarse la prohibición no se aplique de manera retroactiva a viviendas que ya estaban siendo utilizadas con fines turísticos antes de que la comunidad de propietarios determine que no están permitidas.

Valoración:

No se admite.

Procede recordar que el artículo que ha operado como base normativa para la previsión del artículo 1.3 b) es el artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Dicho precepto se pronuncia en los siguientes términos:

“2. 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

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 17/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. **Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.**”

Por tanto, ya dicho precepto *in fine* reconoce expresamente el carácter no retroactivo de tal tipo de acuerdos.

Asimismo y para potenciar esa mayor seguridad jurídica a los destinatarios de la norma a la que alude, se ha incluido en el artículo 9, como contenido de la declaración responsable que se ha de presentar, una nueva letra g) en los siguientes términos:

«g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida la actividad de vivienda de uso turístico de acuerdo a las normas que regulan la comunidad de propietarios».

c) El artículo 2, punto 2 debería decir:

2. Las viviendas de uso turístico se someterán igualmente a la normativa sectorial que, en su caso, le sea de aplicación. En este sentido, los ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico, ~~por edificio o sector.~~”

Los límites fijados por los Ayuntamientos no serán de aplicación a los establecimientos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía y verificados de conformidad por la inspección con anterioridad a su entrada en vigor.

El cumplimiento de estas limitaciones y cualquier otra establecida por normativa sectorial será objeto de control por la Administración competente. La comunicación del incumplimiento de estas limitaciones debidamente identificado por parte de dicha Administración dará lugar, en su caso, al inicio del procedimiento de cancelación de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía. **Las prohibiciones de actividad no aplicarán a las viviendas turísticas en activo y dadas de alta en el registro autonómico.**

Justificación:

Consideramos que estas medidas se deben tomar teniendo en cuenta la situación holística que se da en el término municipal, pudiendo tomar como referencia determinados barrios o distritos, pero nunca un edificio concreto o un sector, que no son representativas de las dinámicas que se dan entre residentes y turistas en el conjunto de la ciudad. Limitar teniendo en cuenta unidades tan pequeñas tan solo puede atender al interés particular de unos cuantos propietarios, y la proporcionalidad exigida por la Directiva de Servicios de la UE sería más difícil de explicar.

Por último, consideramos que no se debería aplicar una prohibición retroactiva a las viviendas que ya estaban siendo utilizadas como alojamientos turísticos antes de la promulgación de dichas limitaciones, ya que ello generaría inseguridad jurídica y podría afectar los derechos adquiridos de los propietarios. Hemos propuesto que se añada un párrafo que evitaría que las decisiones tomadas por los Ayuntamientos tuvieran carácter retroactivo, evitando con ello la enorme situación de inseguridad e indefensión jurídica que se crearía si los Ayuntamientos pudieran limitar sin respetar los negocios previamente establecidos y correctamente inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 18/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valoración:

Se hace necesario recordar el principio general de irretroactividad de las normas jurídicas contemplado en el artículo 2.3 del código civil, donde se establece que como regla general las leyes no tienen efecto retroactivo, salvo que se disponga lo contrario.

Por su parte el artículo 9.3 de nuestro texto constitucional recoge expresamente que la Constitución garantiza la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales .

Conforme a lo expuesto procede concluir la imposibilidad de aplicar el referido artículo 2.2 con carácter retroactivo, primero porque la regla general en nuestro ordenamiento jurídico es la irretroactividad y en segundo lugar porque igualmente nuestra Constitución consagra la irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales.

No obstante, a propósito de las valoraciones hechas por esa entidad a las observaciones formuladas en el trámite de información pública, se ha dado nueva redacción a dicho precepto y se ha aprovechado asimismo para indicar el carácter no retroactivo de la medida. La redacción actual del artículo es la siguiente:

«2. Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.

En particular, los ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.

La comunicación del incumplimiento de estas limitaciones debidamente identificado por parte de la Administración local, así como de cualquier otro incumplimiento detectado y comunicado por cualquiera de las Administraciones señaladas anteriormente dará lugar, en su caso, a la cancelación de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía».

Eso sí, no resulta procedente la eliminación de la referencia a limitaciones por edificio o sector, en la medida que ya el Tribunal Supremo en sentencia de 1 de junio de 2020 (STS 1296/2020, fundamento de derecho octavo), vino a reconocer la posibilidad de que los ayuntamientos pueden establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o sector. Es más a raíz de las observaciones formuladas por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, se añaden referencias a la posible limitación por ámbito, área, zona o sector.

d) El Artículo 3. Definiciones debería decir, en su punto 4:

4. El servicio turístico **podrá** prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable. ~~Solo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos~~

~~La prestación del servicio supone la efectiva oferta de la vivienda en canales de oferta turística durante los periodos declarados. La falta de prestación efectiva del servicio en algún momento de los periodos declarados conllevará el inicio del procedimiento de cancelación.~~

Justificación:

Sugerimos eliminar la limitación de periodos concretos para la realización del servicio turístico con el objetivo de evitar la confusión entre los proveedores amateur, ya que con la redacción propuesta por el

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 19/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Decreto se obliga a realizar una planificación a largo plazo del destino de la vivienda, que elimina la necesaria flexibilidad que un proveedor amateur necesita. Por tanto, la propuesta de enmienda permitiría una mayor flexibilidad para los propietarios y comercializadores de viviendas turísticas, facilitando su gestión de manera más eficiente y adaptada a las necesidades del mercado.

Valoración:

No se admite.

El espíritu finalista al que responde la obligación de declarar el periodo exacto de prestación del servicio de alojamiento se justifica por la necesidad y oportunidad de que la Administración tenga un mayor control y exactitud de los datos de las viviendas de uso turístico en explotación en cada momento del año.

La realidad ha puesto de manifiesto por un lado, la existencia de viviendas de uso turístico que a pesar de estar dadas de alta en el Registro de Turismo de Andalucía sin embargo no se encuentran en realidad en activo, o bien que en las mismas dicha oferta turística se limita a determinados periodos del año.

En este sentido, se entiende que la comercialización a través de canales de oferta turística es prueba mas que indiciaria de la efectiva prestación del servicio.

Por lo expuesto, y en aras de que se pueda disponer de datos certeros de las viviendas de uso turístico en cada momento es por lo que se entienden quedan justificados los actuales términos del referido artículo 3.4.

A lo anterior procedería añadir que la carga administrativa que para el propietario representa es mínima. Ello en la medida que basta una mera comunicación digital a través del Registro de Turismo de Andalucía, a lo que habría que añadir que el periodo transitorio previsto en la disposición transitoria primera segundo párrafo, a raíz de las observaciones formuladas en el trámite de audiencia e información pública, se ha ampliado de un mes a seis meses desde la entrada en vigor del decreto.

e) El Artículo 3. Definiciones debería decir, en su punto 5:

5. Se entienden por empresas gestoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas ~~radicadas en territorio nacional~~ cuya actividad profesional, ~~principal o no~~, consista en explotar ~~más de dos~~ viviendas de uso turístico ~~en la misma provincia~~, debiendo acordarse en contrato formalizado entre la empresa gestora, como titular de la explotación, y la persona que disponga del uso y disfrute de la vivienda.

Justificación:

Proponemos la eliminación de la definición de que las “empresas gestoras de viviendas de uso turístico” tengan que estar radicadas en territorio nacional. Dicha discriminación es contraria a los principios consagrados por el Derecho de la Unión Europea, que establecen la libertad de movimiento y de prestación de servicios en todo el territorio de la UE como un aspecto fundamental. Además, esta distinción limita la oferta disponible a los titulares de viviendas de uso turístico, que en vez de poder escoger entre un amplio número de empresas gestoras radicadas en cualquier Estado Miembro de la UE, se verían obligados a contratar solo con las disponibles en España. Adaptar la definición a la realidad del

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 20/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmKZ833VWDJYGWS9PZHN4MK3S8N	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



sector es fundamental para no excluir a actores clave en la explotación de viviendas turísticas a nivel profesional.

La eliminación del requisito de explotación de más de dos viviendas se realiza para mantener la congruencia respecto de la alegación que realizamos al artículo 4.

Valoración:

Se admite.

Se modifica la redacción del nuevo artículo 3.2 del proyecto normativo.

La redacción quedaría pues así:

«2. A los efectos de este decreto, se entienden por empresas explotadoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas que sean cesionarias de la administración y gestión de una o más viviendas de uso turístico con independencia del título habilitante para ello, debiendo figurar como titulares de la explotación en la declaración responsable a que se refiere el artículo 9 del presente Decreto.

En todo caso, se presumirá la administración y gestión del alojamiento cuando se desarrollen los principales servicios inherentes al hospedaje y, en todo caso, cuando se realicen las tareas de entrega de llaves, recepción de huéspedes, atención durante la estancia, conservación y mantenimiento de las instalaciones y enseres de la unidad de alojamiento, limpieza a la entrada y salida o facturación.

Cada vivienda de uso turístico se someterá, en todo caso, al principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a un único titular. Cuando en el establecimiento se oferten servicios complementarios cuya prestación se lleve a cabo por empresas distintas a la entidad explotadora de aquél, se deberá informar a la persona usuaria de dicha circunstancia. A tal efecto, se pondrá a disposición de las personas usuarias la información con la relación de estos servicios y la identificación de las empresas prestatarias, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad de la empresa explotadora.

En los supuestos de separación entre titularidad y explotación y cuando la titularidad del inmueble se encuentre en régimen de copropiedad, comunidad o similar, la empresa explotadora deberá obtener de todas las personas propietarias el título jurídico válido en Derecho que habilite para la explotación».

f) El artículo 4 debería decir:

“Artículo 4. Responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias.

~~2. Únicamente se podrá ser persona explotadora de dos viviendas de uso turístico por provincia, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.~~

3. Las empresas gestoras podrán explotar más de dos viviendas situadas en un grupo de inmuebles, contiguos o no, sin necesidad de constituirse como establecimiento de apartamentos turísticos del grupo conjuntos. En estos casos, la persona explotadora deberá declararlas como viviendas de uso turístico.

Justificación:

Consideramos que ese criterio representa una limitación innecesaria, ya que el imponer un límite estricto de dos viviendas por provincia para la explotación turística por parte de personas que no sean empresas gestoras restringiría las oportunidades de inversión y desarrollo económico en el sector

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 21/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



turístico, lesionando sobremanera los intereses de los proveedores amateur. Además, se podría limitar la capacidad de las personas para aprovechar plenamente el potencial de mercado y generar ingresos adicionales en un contexto inflacionista.

Adicionalmente, las limitaciones introducidas en el artículo no deberían afectar a los titulares de las viviendas de uso turístico ya registradas y que cumplan con todos los requisitos de calidad exigidos por la normativa.

Tampoco se tiene en cuenta la diversidad geográfica, ya que las provincias pueden tener características geográficas y turísticas diferentes. Por ello, establecer una limitación única para todas las provincias podría no tener en cuenta las particularidades de cada región ni de sus territorios.

Valoración:

No se admite.

Nos remitimos a las consideraciones formuladas a las observaciones hechas a título personal por Ignacio (apartado 7 de este documento) relativas a la profesionalización pretendida en la explotación de las viviendas de uso turístico. Dicha profesionalización se pretende que produzca efectos plenos una vez superado el periodo transitorio, encontrándonos frente a un parque de VUT con un tratamiento homogéneo.

g) Subsidiariamente, el artículo 4 debería decir:

“Artículo 4. Responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias.

2. Únicamente se podrá ser persona explotadora de dos viviendas de uso turístico por provincia, salvo lo Dispuesto en el apartado siguiente, **y sin perjuicio de los derechos adquiridos por los titulares de las viviendas ya inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.**

3. Las empresas gestoras podrán explotar más de dos viviendas situadas en un grupo de inmuebles, contiguos o no, sin necesidad de constituirse como establecimiento de apartamentos turísticos del grupo conjuntos. En estos casos, la persona explotadora deberá declararlas como viviendas de uso turístico.

Justificación:

Las limitaciones introducidas en el presente artículo no deberán afectar a los titulares de las viviendas de uso turístico ya registradas y que cumplan con todos los requisitos de calidad exigidos por la normativa. Si un titular está explotando más de dos viviendas de uso turístico de forma exitosa, esta nueva imposición tan solo añade mayores costes a los que ya venían soportando, y tal exigencia no está justificada por ninguna razón de interés público que requiera una cesión parcial de su negocio a otra empresa.

Entendemos que esta medida está encaminada a limitar la facilidad de crecimiento del número viviendas de uso turístico, limitando la capacidad de acción y del margen de beneficio de los titulares de viviendas, pero dicha imposición no debería tener efectos retroactivos, pues limita el derecho a libertad de empresa consagrado en el artículo 38 de la Constitución Española.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 22/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valoración:

No se admite.

Nos remitimos a lo expuesto en el apartado f) inmediatamente anterior.

h) El artículo 6, letra o) debería decir:

“Artículo 6. Requisitos y servicios comunes.

o) En el caso de que la vivienda se encuentre en un bloque de viviendas o edificio, deberán disponer de sistemas de monitorización del ruido instalado en los salones de la vivienda, que permita un control externo del nivel del ruido, **de tal forma que la persona titular pueda informar a los usuarios cuando se superen los umbrales permitidos. Este sistema puede llevarse a cabo de manera directa por el explotador o a través de la contratación con empresa especializada. En ambos casos, debe quedar constancia de un registro de avisos al titular de la explotación en caso de superar los límites permitidos.**

Justificación:

Los sistemas de detección de ruidos son un sistema eficaz para mejorar la convivencia, ya que garantizan el mantenimiento de unos niveles de ruido adecuados para el descanso de los vecinos. No obstante, dichos dispositivos no son adecuados para las viviendas unifamiliares y alejadas de otras casas, o viviendas que estando cerca de otras, estén adecuadamente insonorizadas y no emitan ruido hacia afuera, pues no se hace necesario un control exhaustivo de los niveles de ruido. Es por ello que sugerimos cambiar la redacción para que esta obligación solo aplique a viviendas situadas en edificios, donde hacen falta más esfuerzos para mejorar la convivencia con los vecinos.

Valoración:

Se admite parcialmente.

A este respecto, se ha dado una nueva redacción a este apartado:

«g) Disponer de un sistema de autocontrol de emisiones acústicas instalado en los salones de la vivienda, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y sus disposiciones de desarrollo. El sistema deberá dejar constancia de la comunicación efectuada al titular de la explotación cuando se supere el valor límite permitido en cada caso de conformidad con las ordenanzas municipales aplicables».

i) Enmienda de SUPRESIÓN Disposición transitoria primera.

~~2. Las viviendas de uso turístico deberán comunicar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este decreto, los periodos de funcionamiento. En caso de no realizarse, se entenderá que el periodo de funcionamiento es el año completo.~~

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 23/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Justificación:

La eliminación que se propone viene motivada por la necesidad de mantener la congruencia con la enmienda que se ha realizado al artículo 3.4.

Valoración:

No se admite.

Ello en consonancia con la no admisión de la enmienda realizada al artículo 3.4.

j) Enmienda de SUPRESIÓN Disposición transitoria cuarta.

~~Los titulares de más de dos viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía en una misma provincia, dispondrán de un plazo de un mes para adaptarse a lo previsto en el artículo 4, debiendo figurar como empresas gestoras. En caso contrario, se procederá a iniciar el procedimiento de cancelación de las últimas viviendas inscritas hasta cumplir con lo señalado, salvo que la persona interesada, en el transcurso de dicho procedimiento, señale otras viviendas para su cancelación registral.~~

Justificación:

Se propone la eliminación de esta disposición para evitar perjuicios a los propietarios existentes y para no obligar a los proveedores amateurs a convertirse en gestores profesionales, máxime si se tiene en cuenta la definición presente en el Decreto, que lo circunscribe a empresas radicadas en España y que gestionan más de dos propiedades en una provincia de Andalucía. Es importante promover un marco regulatorio justo y equilibrado que considere las diferentes circunstancias y necesidades de los propietarios de viviendas turísticas.

Valoración:

No se admite.

Ello en consonancia con las consideraciones indicadas en los apartados f) y g).

11) BOOKING.COM.

Booking.com ha manifestado, en síntesis, lo siguiente:

a) Con carácter general, advierte que si bien el futuro Decreto será aprobado antes de la llegada del nuevo Reglamento de la UE en materia de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y recogida e intercambio de datos relativos a los mismos ("Reglamento UE STR"), creemos que la aprobación de alguna de las provisiones contenidas en este Decreto debería posponerse - o al menos, adaptarse -, a la nueva normativa europea cuando entre en vigor.

Valoración:

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 24/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



No se admite.

No se estima oportuno posponer la regulación prevista en el actual proyecto normativo, sin perjuicio de que la aprobación del futuro Reglamento Comunitario pueda dejar sin efecto aquellas previsiones de nuestro texto normativo que se opongan a dicho Reglamento; no obstante lo anterior, no resulta previsible que nuestra regulación vaya a contradecir la futura reglamentación comunitaria,

b) La redacción del artículo 2.2 debería ser:

Redacción sugerida:

“2. Las viviendas de uso turístico se someterán igualmente a la normativa sectorial que, en su caso, le sea de aplicación. En este sentido, los ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico **por edificio o sector teniendo en cuenta los datos del Registro de Turismo de Andalucía y aquellos facilitados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración.**

El cumplimiento de estas limitaciones y cualquier otra establecida por normativa sectorial será objeto de control por la Administración competente. La comunicación del incumplimiento de estas limitaciones debidamente identificado por parte de dicha Administración dará lugar, en su caso, al inicio del procedimiento de cancelación de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía.

Dicha cancelación no será aplicable a viviendas de uso turístico que ya estuvieran registradas en el Registro de Turismo de Andalucía en el momento de establecer la pertinente limitación

Justificación:

Como se indicaba en las consideraciones previas o generales del presente escrito, para asegurar un correcto análisis de proporcionalidad, y que las limitaciones impuestas por los Ayuntamientos responden de forma efectiva y proporcionada al interés que se pretende proteger, es importante que los gobiernos municipales basen estas decisiones en los datos disponibles en el Registro de Turismo de Andalucía, y en su caso, en los datos compartidos por las plataformas en línea de alquiler de corta duración cuando el Reglamento UE STR esté en vigor.

Adicionalmente, creemos que estas medidas se deben de tomar teniendo en cuenta la situación holística que se da en el término municipal, pudiendo tomar como referencia determinados barrios o distritos, pero nunca un edificio concreto, que no son representativas de las dinámicas que se dan entre residentes y turistas en el conjunto de la ciudad. Limitar teniendo en cuenta unidades tan pequeñas tan solo puede atender al interés particular de unos cuantos propietarios, y la proporcionalidad exigida por la Directiva 2006/123/EC, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 (i.e. la Directiva de Servicios de la UE” que persigue facilitar el ejercicio de la libertad de establecimiento de los prestadores de servicios y la libre circulación de los servicios) sería más difícil de explicar.

Por último, hemos propuesto que se añada una previsión adicional que evitaría que las decisiones tomadas por los Ayuntamientos tuvieran carácter retroactivo, evitando con ello la enorme situación de inseguridad e indefensión jurídica que se crearía si los Ayuntamientos pudieran limitar la actividad de determinadas viviendas sin respetar los negocios previamente establecidos y correctamente inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía.

Además, se deben considerar los siguientes principios imperantes en nuestro Derecho:

1. Principio de igualdad (Art. 14 de la Constitución Española): las actuaciones de la administración deben garantizar la igualdad de todos los ciudadanos, es decir, no se puede tratar de forma diferente a personas que se encuentran en situaciones idénticas sin una justificación objetiva y razonable.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 25/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2. Principio de actos propios y de protección de la confianza legítima: la administración pública no puede ir en contra de lo previamente reconocido, frustrando con ello las expectativas previamente creadas para con el administrado o ciudadano de buena fe.

El precepto propuesto otorga cierta capacidad a los Ayuntamientos para establecer limitaciones en el número de viviendas de uso turístico. Sin embargo, ello no supondrá que el Ayuntamiento, de forma discriminatoria o injustificada, cancele la inscripción de viviendas del Registro de Turismo de Andalucía, ya que estaría creando desigualdad entre las personas que obtuvieron legalmente dicha inscripción e iría en contra de sus propios actos. De hecho, la propia Propuesta de Decreto reconoce estos principios en su Disposición final segunda de modificación del 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), al prever la inclusión de un nuevo párrafo al apartado 3 del artículo 14 del mencionado Decreto-ley que quedaría redactado como sigue:

“Los supuestos anteriores no serán de aplicación a los establecimientos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía y verificados de conformidad por la inspección con anterioridad a la entrada en vigor del presente capítulo”.

Además, hay formas menos lesivas para que la Administración pueda alcanzar el mismo objetivo sin tener que recurrir a la cancelación de la inscripción de viviendas en el Registro de Turismo de Andalucía que estuvieran legítimamente inscritas antes de la imposición de la restricción. Por ejemplo, como se ha hecho en otros municipios, se podría restringir / pausar la inscripción de nuevas viviendas temporalmente hasta que se alcanzasen los umbrales impuestos ante una restricción específica.

Valoración:

No se admite.

No resulta procedente la eliminación de la referencia a limitaciones por edificio o sector; nos remitimos a lo expuesto en las consideraciones a las observaciones formuladas por la Asociación Española de la Economía Digital (apartado 10. c) de este documento).

Por otro lado, establecer normativamente que las limitaciones a fijar en su caso por los Ayuntamientos en cuanto al número máximo de viviendas de uso turístico, se apoyen necesariamente en los datos del RTA y en los facilitados por las plataformas *on line* de alquiler de corta duración, entendemos que supone una invasión de las competencias municipales en materia de planeamiento.

No obstante, sobre la necesidad de clarificar el carácter no retroactivo de la previsión normativo nos remitimos a las consideraciones hechas a las observaciones formuladas por la Asociación Española de Economía Digital (apartado 10 c) de este documento).

c) El artículo 3.5 debería decir:

5. Se entienden por empresas gestoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas ~~radicadas en territorio nacional~~ cuya actividad profesional, principal o no, consista en explotar más de dos viviendas de uso turístico en la misma provincia, debiendo acordarse en contrato formalizado entre la empresa gestora, como titular de la explotación, y la persona que disponga del uso y disfrute de la vivienda.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 26/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Justificación:

Proponemos la eliminación de la definición de “empresas gestoras de viviendas de uso turístico” el hecho de que tengan que estar radicadas en territorio nacional. Dicha discriminación es contraria a los principios consagrados por el Derecho de la Unión Europea, que establecen la libertad de movimiento y de prestación de servicios en todo el territorio de la UE como un aspecto fundamental; así como el mencionado principio de igualdad imperante en nuestro Derecho mencionado en la anterior enmienda.

Si bien la Directiva de Servicios de la UE no se opone a que el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio se supedita al respeto de un límite territorial, dicho límite únicamente podrá imponerse siempre que se cumplan las condiciones de no discriminación, necesidad y proporcionalidad previstas en su articulado (STJUE, de 30 de enero de 2018, C-2018/44).

Dichos criterios se definen en la Directiva de Servicios de la UE de la siguiente forma:

- a) No discriminación: que los requisitos no sean discriminatorios, ni directa ni indirectamente, en función de la nacionalidad o, por lo que se refiere a las sociedades, del domicilio social;
- b) Necesidad: que los requisitos estén justificados por una razón imperiosa de interés general;
- c) Proporcionalidad: que los requisitos sean adecuados para garantizar la realización del objetivo que se persigue y no vayan más allá de lo necesario para conseguir dicho objetivo y que no se puedan sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.

No obstante, la Propuesta de Decreto no fundamenta ni justifica que la restricción territorial impuesta a las empresas gestoras de viviendas de uso turístico cumpla con las condiciones previamente mencionadas; ni en nuestra opinión lo haría. Además, esta restricción limita la oferta disponible a los titulares de viviendas de uso turístico, que en vez de poder escoger entre un amplio número de empresas gestoras radicadas en cualquier Estado Miembro de la UE, se verían obligados a contratar solo con las disponibles en España.

Valoración:

Se admite.

Nos remitimos a las consideraciones a las observaciones formuladas por la Asociación Española de la Economía Digital (apartado 10.c) del presente documento)

d) El artículo 4 debería decir:

“Artículo 4. Responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias.

La persona física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9.1 será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. La persona titular de la explotación deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad.

Únicamente se podrá ser persona explotadora de dos viviendas de uso turístico por provincia, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente. **Esta restricción no será aplicable a los titulares de más de dos viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía con anterioridad a la entrada en vigor del presente capítulo.**

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 27/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Las empresas gestoras podrán explotar más de dos viviendas situadas en un grupo de inmuebles, contiguos o no, sin necesidad de constituirse como establecimiento de apartamentos turísticos del grupo conjuntos. En estos casos, la persona explotadora deberá declararlas como viviendas de uso turístico. Las empresas gestoras, como explotadoras de las viviendas, serán responsables de todas y cada una de las viviendas que exploten.

Justificación:

Las limitaciones introducidas en el presente artículo no deberán afectar a los titulares de las viviendas de uso turístico ya registradas y que cumplan con todos los requisitos de calidad exigidos por la normativa. Si un titular está explotando más de dos viviendas de uso turístico de forma exitosa, esta nueva imposición tan solo añade mayores costes a los que ya venían soportando, y tal exigencia no está justificada por ninguna razón de interés público que requiera una cesión parcial de su negocio a otra empresa.

Entendemos que esta medida está encaminada a limitar la facilidad de crecimiento del número viviendas de uso turístico, limitando la capacidad de acción y del margen de beneficio de los titulares de viviendas, pero dicha imposición no debería tener efectos retroactivos pues limita el derecho a libertad de empresa consagrado en el artículo 38 de la Constitución Española además de, como ya reproducíamos en la primera enmienda, los principios de igualdad y de actos propios y de protección de la confianza legítima de Derecho español.

Valoración:

No se admite.

La regulación propuesta pretende la profesionalización en la gestión de la actividad de explotación de viviendas de uso turístico. Nos remitimos a lo expuesto en las consideraciones a las observaciones hechas por [REDACTED] (apartado 7 del presente documento)

e) Eliminación de la Disposición transitoria cuarta.

Justificación:

La enmienda N°3 propuesta anteriormente dejaría sin efecto la mencionada disposición transitoria cuarta. Por lo que proponemos su eliminación.

Valoración:

No se admite.

Nos remitimos a lo expuesto en la consideración inmediatamente anterior (apartado 11 d) del presente documento) y a la necesaria homogeneización en el parque de VUT.

f) El artículo 6, letra o) debería decir:

o) **aquellas situadas en edificios**, deberán disponer de sistemas de monitorización del ruido instalado en los salones de la vivienda, **de tal forma que la persona titular pueda informar a los usuarios cuando se superen los umbrales permitidos, debiendo quedar constancia de dicha comunicación.** que permita un control externo del nivel del ruido a través de la contratación con empresa especializada;

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 28/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



~~debiendo quedar constancia de la comunicación efectuada al titular de la explotación en caso de superar los límites permitidos.~~

Justificación:

Los sistemas de detección de ruidos son un sistema eficaz para mejorar la convivencia, ya que garantizan el mantenimiento de unos niveles de ruido adecuados para el descanso de los vecinos. No obstante, dichos dispositivos no son adecuados para las viviendas unifamiliares y alejadas de otras casas, o viviendas que estando cerca de otras, estén adecuadamente insonorizadas y no emitan ruido hacia afuera, pues no se hace necesario un control exhaustivo de los niveles de ruido. Por lo que en relación con las mismas, no se cumplirían los criterios de no discriminación, necesidad y proporcionalidad previstos en la Directiva de Servicios de la UE explicados anteriormente.

Por ello, sugerimos cambiar la redacción para que esta obligación solo aplique a viviendas situadas en edificios, donde hacen falta más esfuerzos para mejorar la convivencia con los vecinos.

Valoración:

No se admite.

Nos remitimos a lo expuesto en las consideraciones hechas a las observaciones formuladas por la Asociación Española de la Economía Digital (apartado 10 h) del presente documento).

12) ALEGACIONES FORMULADAS POR D. [REDACTED] EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE DIVERSAS MERCANTILES.

[REDACTED] *et alli* manifiestan, en síntesis, lo siguiente:

a) Que las presentes alegaciones las suscribimos cinco (5) de las principales empresas del sector de los alojamientos turísticos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que, en la actualidad, gestionamos un parque de más de 4000 plazas en Andalucía.

b) Que la norma no es lo suficientemente clara para que los ciudadanos y los agentes profesionales implicados en la prestación de estos servicios turísticos sepan a qué atenerse ante la misma.

c) Que coincidimos plenamente con el legislador en que la figura del “explotador profesional” debe ser siempre titular del negocio y debe tener la facultad de explotar cuantas VUT desee sin limitación, pero entendemos que una norma autonómica no debe decidir si una empresa/persona gestiona o explota, sino que esto debe quedar al libre pacto de las partes, amparado todo ello en la libertad que otorga la legislación civil y el ordenamiento jurídico español a tal efecto. Sin embargo, como es lógico entendemos que este Decreto sí debe regular las obligaciones del llamado “explotador”, pues será este el titular de la explotación, y que será aquel que hayan decidido libremente las partes que debe hacerse cargo del negocio.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 29/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Debe entender el legislador que convertir al que tiene un negocio de “gestión de negocios ajenos”, en titular del mismo, por Ley, obligaría al cierre de todas aquellas empresas que gestionan negocios ajenos, al obligarles a cambiar su negocio, por otro de “explotación de negocios por cuenta propia”, lo que nos llevaría inevitablemente a tener que proceder en el futuro a una solicitud de impugnación de la norma, por propia supervivencia de una actividad que por otra parte, es lícita y reconocida desde siempre por el ordenamiento español.

Así pues, respecto a la creación de la nueva figura del gestor, entendemos que la misma debería eliminarse ya que el legislador autonómico, en virtud de las previsiones de los arts. 149.1. 8ª de la CE, no tendría competencia para legislar sobre una materia que forma parte de la legislación civil.

d) Proponemos igualmente eliminar esta suerte de “levantamiento del velo” que nos parece extralimitada, y que entendemos y que a nuestro entender menoscaba la libertad de pacto para celebrar contratos de gestión amparados en la legislación civil.

Bastaría con permitir que la “explotadora profesional” pudiera ostentar la titularidad de las VUT que desee, sin límite, y así no surgiría el problema al que alude, que es posible que sea la realidad que ocurre actualmente por la limitación de 2 VFT en el radio de 1Km recogida en el actual Decreto.

Por ello proponemos, que el Decreto recoja una definición similar a la establecida tanto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía cómo en el Decreto de 194/2010 de Establecimientos de Apartamentos Turísticos, eliminándose el artículo 3.5 y el término de “empresa gestora” de los artículos 4.3, 4.4 y 6 p) que puede llevar a constantes equívocos por parte de la Administración y de los administrados.

Valoración:

a) y b). No se admite.

Nos remitimos a lo expuesto en las consideraciones hechas a las alegaciones formuladas por Ignacio (apartado 7 de este documento).

e) La instalación de un sonómetro en todas la VUT es desde nuestro punto de vista una medida desproporcionada, que introduce un elemento de coste añadido, cuya eficacia es más que discutible, - no garantiza, por ejemplo, que el ruido pueda provenir de una vivienda/local colindante, - y que no está suficientemente motivada ni justificada (no existen informes ni estudios sobre la referida necesidad) dando por hecho que la actividad de una vivienda con uso turístico es molesta *per se*. Creemos que la misma limita la actividad de los operadores para competir por el referido sobre coste y puede reportar ventajas para unos competidores en detrimento de otros, así como restringir la autonomía de las partes para negociar precios.

Por otro lado, entendemos igualmente, que existe de nuevo, por parte de la Junta de Andalucía una extralimitación competencial en este asunto, ya que el legislador autonómico invade, esta vez, la competencia municipal para regular mediante ordenanza sobre el ruido y sobre la contaminación acústica de conformidad con el art. 6 de la Ley estatal 37/2003, de 17 de noviembre (BOE del 18), del Ruido.

Valoración:

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 30/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



e) No se admite.

No se estima que exista una extralimitación competencial, sin perjuicio de las sanciones que pudieran imponerse desde la autoridad municipal con competencia en materia de ruidos en la localidad.

Asimismo, el coste que pueda suponer la adquisición del mismo se justifica por los deseados beneficios de cumplimiento de las reglas de convivencia. En cualquier caso, se ha dado nueva redacción al artículo 6. o) eliminando la exigencia de contratación con empresa especializada. Nos remitimos a lo expuesto en las consideraciones a las observaciones formuladas por [REDACTED] (apartado 3 b) de este documento).

f) El artículo 6.b) del Proyecto de Decreto establece lo siguiente:

“Requisitos y servicios comunes. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos: b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m² por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal de vivienda que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico”.

La lectura del presente artículo puede generar confusión, por ello, solicitamos que la última frase del artículo sea sustituida por la siguiente:

“En todo caso, la superficie construida mínima de la vivienda de uso turístico será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico”.

Valoración:

Se admite.

El actual artículo 6.1, b) se redacta en los siguientes términos: “(...) En todo caso, la superficie mínima construida de uso principal de vivienda será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico.”

g) La obligación de contar con un enchufe de corriente junto al espejo en las VUT es innecesaria, desproporcionada y puede incluso ser peligrosa. Artículo 6. c).

Valoración:

No se admite.

Se estima en aras de preservar la calidad del servicio turístico la exigencia de dicho enchufe.

h) Las empresas explotadoras de VUT no tienen la obligación dedicarse profesionalmente al servicio de hospedaje, artículo 6 p). Por ello, proponemos que se elimine del articulado la obligación de acreditar mediante los estatutos o cualquier otro medio, en el que quede constancia, la dedicación profesional al servicio de hospedaje.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 31/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valoración:

Se admite.

i) Alegación-Aclaración. La Ley de Propiedad Horizontal no faculta a las comunidades de propietarios para prohibir los apartamentos turísticos, tan solo faculta a limitar su uso por las razones expuestas en el artículo 7 de la misma.

Es absolutamente necesario, aclarar que, si en el título constitutivo o en los estatutos de la Comunidad de Propietarios no figura ninguna limitación sobre el destino de las viviendas inscrita en el Registro de la Propiedad, no se podrá prohibir el alquiler turístico en una Comunidad de Propietarios. Es decir, sí no existe o figura dicha limitación en el título constitutivo o estatutos y en el Registro de la Propiedad, la Comunidad de propietarios por medio de un acuerdo por mayoría de 3/5, tan solo podrá limitar o condicionar el uso turístico del inmueble, pero en ningún caso, prohibirlo.

Por ello, proponemos directamente la eliminación del apartado b) del artículo 1.3 del Proyecto del Decreto.

Valoración:

No se admite.

El proyecto normativo en tramitación recoge expresamente la posibilidad de prohibición por parte de la Comunidad de Propietarios de destinar una vivienda a uso turístico, sobre la base de la existencia de Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antigua Dirección General de los Registros y el Notariado) que establecen que limitar equivale a prohibir; y asimismo de sentencia de 25 de marzo de 2022 de la Audiencia Provincial de Granada en el que se recoge expresamente que “limitar o condicionar, es sinónimo de prohibir dicha actividad.”

j) Lo dispuesto en el apartado 1.2 c) y el art 4.2 del Decreto puede afectar a situaciones consolidadas y consagradas por la anterior regulación.

Creemos que lo establecido en estos artículos puede suponer una transgresión de uno de los límites expresos de la retroactividad de una norma, la *reformatio in peius*.

Con el anterior Decreto un propietario podía tener 2 VFT a su nombre y ahora tan sólo podrá tener 2 por provincia. Esto es una medida que afecta claramente a situaciones consolidadas y consagradas por la anterior regulación y que en ningún caso podrá tener efectos retroactivos.

Proponemos, por tanto, su eliminación.

Valoración:

No se admite.

La regulación propuesta responde a lograr la necesaria profesionalización en la gestión de la explotación de las viviendas de uso turísticos. Nos remitimos a la consideraciones hechas a las observaciones formuladas por [REDACTED] (apartado 7 de este documento).

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 32/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



k) El Art 1. 3.c) debe mejorar su redacción.

El artículo 1.3 c) del Proyecto de Decreto establece lo siguiente:

3. No podrán ser viviendas de uso turístico: c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.

Consideramos que debe aclararse la redacción de este precepto ya que su comprensión resulta difícil tanto para los agentes del sector como para los ciudadanos.

Valoración:

No se admite.

En la práctica con la regulación actual nos estaríamos refiriendo a los establecimientos hoteleros grupo hoteles y hoteles apartamentos, así como a los establecimientos turísticos grupo edificio/complejos; supuestos en los que no cabría contar con VUT. No obstante, no se estima procedente alcanzar tal nivel de previsión en la redacción habida cuenta las posibles modificaciones en la Ley del Turismo y demás normativa concordante.

l) En la Exposición de Motivos del Proyecto de Decreto se hace referencia a que la prestación de servicios turísticos es una "actividad económica" cuándo no siempre es así.

Hemos de recordar que según dispone el artículo 27.2 de la LIRPF, se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de ésta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. La finalidad de este artículo es establecer unos requisitos mínimos para que la actividad de arrendamiento de inmuebles puede entenderse como una actividad empresarial, requisitos que inciden en la necesidad de una infraestructura mínima.

Por otro lado, si el alquiler de la vivienda de uso turístico no se limitase a la mera puesta a disposición de la misma durante períodos de tiempo, sino que se complementase con la prestación de servicios propios de la industria hotelera tales como restaurante, limpieza, lavador de ropa y otros análogos, las rentas derivadas de los mismos tendrán la calificación de rendimientos de actividades económicas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27.1 de la LIRPF. Estaríamos ante la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la prestación de servicios.

Valoración:

No se admite.

La expresión actividad económica está empleada en el sentido de actividad lucrativa, no debiendo procederse a emplearla en los términos de la legislación del IRPF a los efectos de calificar una ganancia como rendimiento de la actividad económica.

ll) Alegación- Aclaración. El límite establecido en el artículo 4.2 del Proyecto de Decreto respecto al número de VUT en explotación puede ser confuso, o poco claro, en caso de titularidades compartidas o proindivisos.

El artículo 4.2 del Proyecto del Decreto establece lo siguiente:

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 33/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



“Únicamente se podrá ser persona explotadora de dos viviendas de uso turístico por provincia, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente”.

Este artículo, con absoluta seguridad, debe matizarse para que su redacción recoja los supuestos de cotitularidad o proindiviso de inmuebles (el caso más popular, por ejemplo, son los matrimonios que, generalmente, comparten propiedad) porque puede provocar situaciones de desigualdad. Por ello, vemos coherente, por ejemplo, que sí se ostentan dos bienes en un proindiviso al 50%, se deban computar como una sola vivienda de cara al límite establecido en el artículo 4.2.

Valoración:

No se admite.

Aunque el límite de 2 VUT por provincia se ha eliminado, la titularidad resulta indistintamente del porcentaje de propiedad que se detente.

m) En la Exposición de Motivos del Proyecto de Decreto se hace referencia a que la nueva regulación es la solución de problemas de convivencia en las estancias cortas.

Valoración:

No existen comentarios.

n) Disposición transitoria segunda sobre los cambios de titularidad en la explotación de viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

La Disposición transitoria segundo del Proyecto de Decreto establece lo siguiente:

“Las empresas gestoras que vayan a explotar viviendas ya inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía bajo otra titularidad deberán comunicar el cambio de titularidad al mencionado Registro antes de iniciar la actividad”.

Proponemos su eliminación en concordancia con el contenido de nuestra primera alegación.

Valoración:

No se admite.

Ello en concordancia con la no admisión de la primera alegación formulada.

ñ) Disposición transitoria cuarta sobre los titulares de viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía. Plazo insuficiente para la adaptación a lo previsto en el artículo 4 del Decreto.

A la vista del contenido de esta disposición transitoria, y en concordancia con lo propuesto en nuestra primera alegación, interesamos su eliminación. Ya que, en resumidas cuentas, haríamos que propietarios o particulares fueran "gestores profesionales", cuando en todo caso serían "explotadores profesionales".

En cualquier caso, además, entendemos que esta disposición afectaría a situaciones plenamente consolidadas y consagradas con la anterior regulación, transgrediéndose de nuevo uno de los límites expresos de la retroactividad de una norma, la *reformatio in peius*. Además, el plazo señalado para adaptarse a las exigencias del artículo 4 sería absolutamente breve e insuficiente.

Valoración:

Se admite parcialmente

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 34/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se aumenta el plazo de un mes a seis meses, quedando la redacción de la actual disposición transitoria tercera como sigue:

«Disposición transitoria tercera. Comunicación al Registro de Turismo de Andalucía del cambio de titularidad de la explotación de viviendas de uso turístico.

Aquellas entidades que, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, en la redacción dada por la presente norma, tengan la consideración de empresa explotadora, dispondrán del plazo de seis meses para la comunicación al Registro de Turismo de Andalucía del cambio en la titularidad de la explotación de la correspondiente vivienda de uso turístico».

En relación con las modificaciones del Decreto que afecta al Decreto 194/2010 de 20 de abril de Establecimientos de Apartamentos turísticos:

a) Resulta una medida desproporcionada que un edificio de 3 o 4 apartamentos tenga obligatoriamente una recepción presencial de 8 horas.

Por otro lado, el Proyecto modifica el ANEXO 1 punto 12 donde, se entiende que todos los apartamentos turísticos, -incluidos los exceptuados por el suprimido artículo 23.1 a y b-, deben tener obligatoriamente una recepción de 8 horas presencial (1 y 2 llaves). Es decir, desaparece la referida excepción.

Entendemos que carece de sentido que un edificio de 3 o 4 apartamentos turísticos exista la obligación de tener recepción presencial, aunque sea tan solo de 8 horas, ya que, desde nuestro punto de vista, supone una medida desproporcionada, y en ocasiones puede que, incluso, imposible de cumplir para apartamentos turísticos ya inscritos y dados de alta en el Registro, lo que podría afectar a situaciones plenamente consolidadas y consagradas con la anterior regulación.

Creemos necesario, en todo caso que la recepción no debe ser obligatoria por el número de apartamentos sino por categoría, debiendo ser obligatorio sólo para los apartamentos turísticos de 3 y 4 llaves.

Proponemos es que se suprima el texto anterior aclaratorio por el siguiente:

“Los establecimientos de categoría 1 y 2 llaves que cuenten con 15 o menos unidades de alojamiento, este servicio podrá prestarse por personal provisto de un sistema de localización 24 horas. Esta obligación se aplicará, igualmente, a aquellos establecimientos que cuenten con más de 15 unidades durante el período de tiempo en el que no exista obligación de ofrecer el servicio de recepción de forma presencial, En ambos supuestos se deberá implantar un sistema automático que garantice el acceso y la seguridad de las personas usuarias.”

Valoración:

a) No se admite.

Ya se contempla una llamada en el requisito con el siguiente contenido:

Los establecimientos de categoría 1 y 2 llaves que cuenten con 15 o menos unidades de alojamiento y en todo caso durante el periodo de tiempo en el que no exista obligación de ofrecer el servicio de recepción de forma presencial, este servicio podrá prestarse por personal provisto de un sistema de localización 24 horas.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 35/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La exigencia de un periodo de tiempo mínimo de recepción se justifica por razones obvias de garantía de un servicio turístico de calidad.

b) No está suficientemente motivada la modificación propuesta en el apartado 3 del artículo 9 que modifica el termino de “grupo de inmuebles”.

Desde nuestro punto de vista, se trata de una modificación que carece de motivación y justificación suficiente y que supone de facto una limitación a la posibilidad de crear conjuntos de apartamentos turísticos.

Por tanto, interesamos su eliminación y dejar el antiguo artículo 9.3 tal y cómo estaba redactado.

Valoración:

No se admite.

c) Disposición final primera nº7 y 8º. La supresión de los anexos III a VI puede suponer un perjuicio importante, al menos en los edificios de AT situados en cascos históricos.

Aunque celebramos la eliminación de las medidas compensatorias y la especificidad de exenciones a los requisitos de los anexos 1 y 2 cuándo el establecimiento goce de algún tipo de protección de acuerdo con la normativa reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía, no compartimos que la posibilidad de acogerse a las referidas reducciones recogidas en el párrafo transcrito (en el caso de edificios no protegidos patrimonialmente) quede sujeta tanto a la necesidad de elaborar un informe técnico como al posterior arbitrio del Inspector de Turismo. Esto a nuestro entender puede suponer un inconveniente a la hora de promover, para su explotación, inmuebles que resultan muy interesantes comercialmente al encontrarse de forma mayoritaria en el centro de las ciudades, pero con parcelas y situaciones de medianería complejas.

Además, apuntamos, que la redacción del referido informe, en todo caso, no podrá ser obligatorio para situaciones plenamente consolidadas y consagradas con la anterior regulación y que por tanto en ningún caso podría tener efectos retroactivos.

Proponemos, por tanto, que se elimine la necesidad de elaboración del informe de una persona técnica competente en los términos previstos en el artículo 18 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía; ya que puede existir disparidad de criterio en los inspectores a la hora de interpretar cuándo existe imposibilidad o grave dificultad técnica para cumplir con el requisito de las dimensiones mínimas.

Valoración:

No se admite.

El informe técnico al que alude el artículo 18 del Decreto no aplicaría respecto a los apartamentos turísticos una vez desaparecido el sistema de exenciones y medidas compensatorias.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 36/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



13)

La entidad [REDACTED] ha manifestado, en síntesis, lo siguiente:

a) Sobre la competencia de los ayuntamientos para establecer limitaciones al número máximo de viviendas con fines turísticos, por edificio o por sector.

De acuerdo con la normativa propuesta, la reiteración de la existente delegación de competencias en materia urbanística de los ayuntamientos para el establecimiento de limitaciones proporcionadas en el número máximo de viviendas con fines turísticos, por edificio o por sector, encuentra su fundamento en una “imperiosa razón de interés general”, así como en una cuestión de “seguridad jurídica en la aplicación de la norma para delimitar competencias con respecto a las que corresponde aplicar a las corporaciones locales en materia urbanística y de planificación de su territorio”.

Sin embargo, [REDACTED] considera que la inclusión de esta medida resulta innecesaria, al referirse a competencias con las que ya cuentan los ayuntamientos, reforzando una narrativa centrada en la imposición de límites a la libre competencia y a la unidad de mercado y, por ende, fomentando una situación de fragmentación regulatoria, incertidumbre e inseguridad jurídica para los distintos actores que operan en el sector, que vienen desarrollando su actividad en base a los criterios legales preestablecidos.

Valoración:

a) No se admite.

Se estima que razones de seguridad jurídica abogan por la inclusión de dicho precepto en el texto normativo, máxime cuando, siguiendo diversos pronunciamientos judiciales nacionales y comunitarios, se introduce en la redacción que dicha prohibición debe responder a razones imperiosas de interés general y con respeto al principio de proporcionalidad.

b) Sobre la retroactividad de las normas restrictivas de la libre competencia y prestación de servicios.

[REDACTED] aboga por la no retroactividad de las restricciones previstas y de cualquier ulterior desarrollo a nivel local, con el objetivo de respetar el derecho legítimamente adquirido de los titulares de viviendas con fines turísticos, ya que lo contrario implicaría una violación del principio de seguridad jurídica, concediendo a los ayuntamientos la competencia de establecer condiciones restrictivas imposibles de anticipar.

En línea con lo anterior, las instituciones europeas se encuentran en la fase final de la tramitación de una propuesta de reglamento europeo en materia de alquileres de corta duración que aspira a garantizar unas condiciones de competencia equitativas para todos los proveedores de servicios de alojamiento, así como a fomentar un crecimiento responsable de los alquileres de corta duración y ofrecer soluciones equilibradas también para los particulares, beneficiando en particular a las pequeñas y medianas empresas. Por esta razón, [REDACTED] cualquier propuesta normativa ha de estar en consonancia con las prioridades europeas, ser proporcionada y aportar claridad y seguridad jurídica a las autoridades nacionales, a la plataforma y, a los anfitriones, permitiendo al mismo tiempo abordar los retos locales.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 37/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valoración:

No se admite.

Se realiza una remisión a los argumentos ofrecidos en la valoración de las alegaciones realizadas por la Asociación Española de la Economía Digital en el punto 10,c) de este documento. Se entiende que las posibles limitaciones por zonificación que realicen los Ayuntamientos, así como las realizadas por acuerdo de la comunidad de propietarios no tienen efecto retroactivo.

c) Sobre el límite de destinar un máximo de dos viviendas en propiedad por provincia a la explotación turística y la radicación en territorio español.

Esta medida, lejos de aportar una respuesta a los retos que plantea el turismo, contraviene las directrices europeas limitando de forma injustificada la libertad de empresa, la libre competencia y la unidad de mercado, dado que actúa en detrimento de particulares y pequeños profesionales que, por ejemplo, disponen de más de dos viviendas y que tratan de acceder al mercado, afectando directamente a sus derechos de propiedad privada y de libre establecimiento de servicios previsto en nuestra Constitución. Por otro lado, tampoco puede considerarse que los argumentos que se esbozan en el Proyecto de Decreto atiendan a los principios de necesidad y proporcionalidad que cabría exigir a la hora de limitar una actividad que es perfectamente legal y lícita.

En todo caso, consideramos que en el cómputo del número máximo de viviendas por propietario deberían quedar excluidas las viviendas que constituyan residencia habitual y una segunda residencia del propietario, ya que dichas viviendas no pueden ser consideradas como constitutivas de la problemática especulativa que pretende evitarse con la limitación.

Valoración:

c) No se admite.

La pretendida profesionalización del sector justifica dicha medida, en los términos expuestos en el apartado 7 de este documento.

d) Por último, debería adaptarse la definición de “empresa gestora de viviendas de uso turístico” que se encuentra en el artículo 1.Cuatro.5. para eliminar la obligación de que ésta esté radicada en “territorio nacional”.

Esta medida resulta desproporcionada, discriminatoria y no acorde a la normativa europea, al no existir justificación para imponer semejante restricción a la libre prestación del servicio, expulsando indiscriminadamente del mercado a propietarios en base a su origen, que llevan años trabajando por la construcción de un ecosistema turístico de calidad en Andalucía.

Valoración:

Se admite.

Se modifica la redacción del actual 3.2 del proyecto normativo suprimiendo la exigencia de que la empresa explotadora se encuentre radicada en territorio nacional. Dicha redacción aparece en las consideraciones hechas a las observaciones formuladas por la Asociación Española de Economía Digital (apartado 10 e) de presente documento).

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 38/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



e) En el artículo 1.Siete. o) que modifica el artículo 6 Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que regula las viviendas con fines turísticos, se incorpora como requisito la obligación de tener un “sistema de monitorización del ruido instalado en los salones de la vivienda, que permita un control externo del nivel del ruido a través de la contratación con empresa especializada”.

Airbnb ya pone en marcha iniciativas a nivel global y local para prevenir molestias y garantizar que tanto los anfitriones como los huéspedes actúen de manera responsable para favorecer la convivencia vecinal. No obstante, resulta del todo desproporcionado el obligar a los propietarios a contratar a una empresa especializada para que realice este control. Hay opciones mucho menos gravosas desde un punto de vista económico para el propietario que pueden llegar a conseguir el mismo objetivo.

Valoración:

Se admite parcialmente.

Se ha modificado la redacción del actual artículo 6.1.g) para eliminar la exigencia de la contratación a través de empresa especializada de los sistemas de monitorización del ruido. Nos remitimos a lo expuesto en el apartado 3 b) de este documento a propósito de las observaciones hechas por [REDACTED]

14) GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, ha manifestado, en síntesis, lo siguiente:

a) Enmienda 1: Intervención municipal en el trámite de implantación de las viviendas de uso turístico. Artículo 6º.

Con este artículo (referido al artículo 6º del Decreto) se entiende que el texto normativo pretende asegurar que los inmuebles sobre los que se implante el uso de VFT cuenten con Licencia de Primera Ocupación que certifique que el edificio cumple con las condiciones urbanísticas del uso residencial. Este requisito único deriva, al menos en el caso de nuestro municipio, en dos circunstancias, por un lado muchas viviendas que ya cuentan con Licencia de Primera Ocupación antigua no tienen necesidad alguna de realizar ningún trámite con la administración local, lo que impide controlar la adecuación a la normativa urbanística del uso o de la implantación del servicio de VFT.

Por otro lado, se da también la circunstancia que algunos inmuebles cuentan con LPO antiguas que no cumplirían los requisitos mínimos de salubridad que se exige actualmente a una vivienda. Es por ello que vemos necesario que exista un documento municipal previo que analice la idoneidad al uso de vivienda y a la normativa urbanística de vivienda y de VFT, si es que la hubiera, de cada municipio. Es decir incorporar al procedimiento de autorización de VFT, cuya competencia recae en la Admón. Autonómica, en concreto en la Consejería competente en materia de turismo, un pronunciamiento municipal sobre la compatibilidad con la normativa municipal, en atención a las legítimas limitaciones que pudiera imponer la Administración Local de conformidad con lo establecido en el artículo 2º del Proyecto de Decreto. En base a lo expuesto se propone el siguiente cambio en la redacción del articulado:

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 39/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Texto normativo Proyecto Decreto:

Artículo 6. Requisitos y servicios comunes.

Las viviendas con fines turísticos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Disponer de licencia de ocupación, o de declaración responsable de ocupación con informe de conformidad a la normativa territorial y urbanística. Las viviendas reconocidas en situación de “asimilado a fuera de ordenación” deberán disponer de resolución administrativa que acredite el reconocimiento de dicha situación.

Texto normativo propuesto:

Artículo 6. Requisitos y servicios comunes.

Las viviendas con fines turísticos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Disponer de licencia de ocupación, o de declaración responsable de ocupación ~~con informe de conformidad a la normativa territorial y urbanística.~~

Aportar pronunciamiento municipal de idoneidad urbanística (o informe de conformidad urbanística) que acredite que la edificación reúne las condiciones urbanísticas para su destino a vivienda, así como para su destino a Vivienda de Uso Turístico en caso de que exista normativa municipal al respecto, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2º apartado 2.

Las viviendas reconocidas en situación de “asimilado a fuera de ordenación” deberán disponer de resolución administrativa que acredite el reconocimiento de dicha situación.

Valoración:

Se admite parcialmente.

El sistema de declaración responsable es una exigencia derivada del mandato de simplificación administrativa y reducción de cargas administrativas establecido en toda nuestra normativa. No se entiende pues procedente supeditar la inscripción en el Registro de Turismo a la aportación del pronunciamiento municipal de idoneidad urbanística.

En cualquier caso, se ha estimado procedente modificar la redacción del actual artículo 6.1 a) al objeto de concretar lo que resulta exigible con la normativa vigente. El mismo queda redactado en los siguientes términos:

«a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal, que podrá incluir, en su caso, un informe de compatibilidad o conformidad urbanística, una autorización de cambio de uso o similar. La inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía será debidamente comunicada a los correspondientes ayuntamientos a efectos de su oportuno control».

b) Enmienda 2: Alegación relativa al procedimiento para acometer la posible limitación al uso de vivienda turística. Artículo 2º.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 40/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Objeto y justificación de la Enmienda 2:

Como continuación de esta Enmienda es necesario exponer que el decreto propuesto mantiene el texto ya previsto en el anterior borrador de decreto respecto a la intervención de los ayuntamientos.

En base a lo expuesto se propone el siguiente cambio en la redacción del articulado:

Texto normativo propuesto:

“2. Las viviendas de uso turístico se someterán igualmente a la normativa sectorial que, en su caso, le sea de aplicación. En este sentido, los ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico, por edificio o sector **y la regulación urbanística de su implantación**”

El cumplimiento de estas limitaciones y cualquier otra establecida por normativa sectorial será objeto de control por la Administración competente **mediante el pronunciamiento de idoneidad urbanística regulado en el artículo 6º apartado a)**. La comunicación del incumplimiento de estas limitaciones debidamente identificado por parte de dicha Administración dará lugar, en su caso, al inicio del procedimiento de cancelación de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía.

Valoración:

No se admite.

La redacción propuesta con remisión expresa a la regulación urbanística no se estima más aclaratoria, y asimismo la referencia al pronunciamiento de idoneidad urbanística carece ya de sentido con la nueva redacción dada al artículo 6.1,a) del proyecto normativo.

c) Requisitos técnicos de accesibilidad necesarios para la implantación de las VFT. Artículo 6º a).

Objeto y justificación de la Enmienda:

Al objeto de asegurar el obtener una oferta turística de calidad y adaptada a los tiempos actuales, resulta necesario tener en cuenta aspectos básicos como la accesibilidad de los inmuebles, sin la cual no se cumple el precepto señalado en el artículo 2º apartado 3 del Decreto, que hace referencia a que no se podrá restringir el acceso a las viviendas de uso turístico por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.

Por ello, entendemos, que el cumplimiento de las condiciones que permitan la accesibilidad a las viviendas de uso turístico debe ser de obligado cumplimiento, salvo las eximidas por cuestiones de índole patrimonial.

Texto normativo propuesto (unifica las Enmiendas 1, 2 y la 3):

*b) Disponer de licencia de ocupación, o de declaración responsable de ocupación con informe de conformidad a la normativa territorial y urbanística. Aportar pronunciamiento municipal de idoneidad urbanística (o informe de conformidad urbanística) que acredite que la edificación reúne las condiciones y urbanísticas para su destino a vivienda, así como para su destino a Vivienda de Uso Turístico en caso de que exista normativa municipal al respecto, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2º apartado 2 prestando especial atención al cumplimiento de requisitos de ventilación, iluminación **y accesibilidad**.*

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 41/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Las viviendas reconocidas en situación de “asimilado a fuera de ordenación” deberán disponer de resolución administrativa que acredite el reconocimiento de dicha situación.

Valoración:

No se admite.

De conformidad con lo expuesto en los apartados a) y b) y no estimándose necesario hacer referencia al cumplimiento de los requisitos de ventilación, iluminación y accesibilidad que son aspectos a comprobar por la autoridad municipal dentro de su ámbito competencial.

d) Enmienda 3: Relativa a la ampliación del número máximo de viviendas permitidas por titular. Artículo 1º apartado 2 y artículo 4º apartado 3.

Objeto y justificación de la Enmienda:

Dada la conocida proliferación de las viviendas de uso turístico y las razones de interés general que se recogen en la Exposición de Motivos del Borrador del Decreto como son la necesidad de dar respuesta al acceso a la vivienda y la protección de los derechos de las personas residentes ante la saturación de sus espacios vecinales, se comprueba que la nueva redacción del Decreto podría dar lugar al efecto contrario. Es decir al indeseado efecto de proliferación de las viviendas de uso turístico como resultado de la redacción propuesta.

Este cambio de enfoque podría derivar en resultados totalmente opuestos a los deseados pues, si bien permitiría un mejor control a efectos fiscales, no supone una regulación de las VUT sino que supone un aumento de las viviendas que pueden tenerse en propiedad para destinarlas a su uso turístico.

Por otro lado se considera que este nuevo enfoque puede generar una confusión conceptual con respecto a los Apartamentos Turísticos, incluso un agravio comparativo. Con respecto al primer aspecto es oportuno recordar que las Viviendas de uso Turístico surgen y pretenden ser unas viviendas vinculadas por tanto al uso residencial habitual por parte de los propietarios que, de modo puntual y originalmente compartido, se ofertaban a los turistas con una intención de generar un mayor intercambio cultural y una mayor inmersión en la sociedad que se visitaba. Compartiéndose en consecuencia los espacios habitacionales por propietarios moradores y los turistas, en el mismo espacio temporal o con el tiempo en situaciones alternas entre los propietarios y los visitantes.

Este origen de las viviendas con fines turísticos va más en consonancia con la restricción a un máximo de dos viviendas de uso turístico por propietario/titular pues resulta menos común el vivir de modo habitual en más de dos viviendas y de ahí esa imposición original.

Como segundo punto a reseñar es que con la nueva redacción propuesta la divergencia entre una VUT y un AT se reduce fundamentalmente a los mayores condicionantes y exigencias que se le imponen a los apartamentos turísticos con respecto a las viviendas de uso turístico, pues en ambos casos se trata de inmuebles o pisos que se dedican a su comercialización para alojar a turistas, alejándose las primeras cada vez más del enfoque expuesto en el punto anterior.

Si bien parece que la intención proviene de intentar tener un mayor control de las titularidades y de los explotadores, consideramos que el enfoque debería ser más bien al contrario una vuelta a los orígenes de las viviendas con fines turísticos, manteniendo sus características de inmersión cultural realmente ligado al uso residencial habitual que minimiza considerablemente conflictos con la ciudadanía y promueve un turismo más respetuoso; y trasladar todo aquello vinculado con la explotación

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 42/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmKZ833VWDJYGWS9PZHN4MK3S8N	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



empresarial al concepto de Apartamento Turístico regulado bajo el coherente paraguas de la Ley de Turismo.

Valoración:

d) No se admite.

Los artículos referidos se enmarcan dentro del espíritu de una profesionalización del sector en los términos expuestos en las consideraciones referidas en el apartado 7 de este documento.

Procede indicar por otro lado que se ha hecho una aproximación en la regulación técnica de las VUT y de los Apartamentos Turísticos del grupo conjunto con las intención de desdibujar las líneas divisorias entre ambas modalidades, siendo posible que en el futuro se lleguen a aunar bajo un único modelo alojativo.

e) Enmienda 4: Relativas a los Requisitos técnicos necesarios para la implantación de las VFT. Artículo 6º

Objeto y justificación de la Enmienda:

Se propone la presente enmienda al objeto de aclarar algunos aspectos menores pero que podrían lugar a disfunciones o dificultades en la aplicación del decreto. Por un lado se considera conveniente realizar aclaraciones sobre las superficies expuestas en el apartado b) del artículo 6º de modo que solo se tenga en consideración a efectos de cómputo la superficie de uso residencial y excluyendo de la misma patios, terrazas, porches y otros espacios abiertos así como trasteros, garajes, almacenes, salas técnicas...

En el apartado g) relativo a la refrigeración centralizada o no centralizada parece haber una contradicción en la redacción pues por un lado permite elementos fijos o portátiles sin embargo a continuación expone que Se admitirán ventiladores exclusivamente en la modalidad fijo de techo. Desde esta administración realizamos una enmienda al anterior texto que comprobamos que ha sido parcialmente atendida, al objeto de promover elementos de refrigeración y calefacción con menores efectos nocivos sobre el medioambiente que las máquinas de aire acondicionado frío/calor (Split o Fan Coil) y en esa misma línea seguimos apostando por que se aclare la aparente contradicción permitiendo los ventiladores portátiles, preferiblemente de techo.

Valoración:

Se admite parcialmente.

Se da nueva redacción al actual artículo 6.1, b) del proyecto normativo. Nos remitimos a lo expuesto en las consideraciones hechas a los observaciones formuladas por [REDACTED] (apartado 12 f) de este documento)

No se admite la observación hecha en materia de refrigeración relativa a que parecen admitirse los ventiladores portátiles, dado que la redacción del actual proyecto normativa aclara expresamente que exclusivamente se admitirán ventiladores en la modalidad fija de techo.

f) Enmienda 5: relativa a la adecuación de las VFT existentes según la Disposición Transitoria Primera.

Objeto y justificación de la Enmienda 5:

En coherencia con lo expuesto en las enmiendas 1ª a 3ª resulta imprescindible incorporar a la Disposición Transitoria Primera, que regula el régimen transitorio de las viviendas con fines turísticos, la obligatoriedad de aportar informe de conformidad urbanística municipal para asegurar por un lado que, dentro de las competencias de las administraciones locales, las viviendas que se ofertan para su uso

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 43/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



como viviendas turísticas cumplen las determinaciones urbanísticas con respecto a su función de vivienda y, por otro lado, y en aquellos casos en que exista normativa municipal al respecto, que se cumpla con la regulación propia del uso del suelo de vivienda de uso turístico.

Texto normativo Proyecto Decreto:

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de las viviendas con fines turísticos inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

1. Las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía que no cumplan con los requisitos establecidos en el segundo párrafo del apartado e), segundo párrafo del apartado f), apartado g) y apartado o) del artículo 6, dispondrán de un plazo de un año para cumplir con los mismos.

Texto normativo propuesto:

Disposición transitoria sexta. Régimen transitorio de las viviendas con fines turísticos inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

1. (...)

2. Las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía que no cumplan con los requisitos establecidos en el segundo párrafo del apartado a), segundo párrafo del apartado e), segundo párrafo del apartado f), y apartado g) del artículo 6, dispondrán de un plazo de un año para cumplir con los mismos.

Valoración:

No se admite.

Ello en consonancia con lo anteriormente expuesto en la valoración de las enmiendas 1 y 2, de estimarse improcedente la necesaria aportación de informe de conformidad urbanística, debiendo actuarse mediante el sistema de declaración responsable.

g) Enmienda 6: Relativa a la obligación de incorporar elementos medidores de ruido a las VFT y, en su caso a los apartamentos turísticos. Artículo 6º o).

Objeto y justificación de la Enmienda 6:

Se comprueba que se ha atendido a la enmienda formulada por este ayuntamiento incorporando en el artículo 6º-o) la obligación de instalar sistemas de monitorización del ruido en los salones de la vivienda en aras de lograr una pacífica convivencia ciudadana. Se observa sin embargo que existe un vacío con respecto a su regulación siendo necesario detallar la gestión de dichos medidores de ruido para garantizar su efectividad y evitar niveles sonoros que puedan ser nocivos para una adecuada habitabilidad en el uso residencial.

Valoración:

No se admite.

No se estima necesario mayor desarrollo normativo al respecto, entendiéndose suficiente la redacción empleada en el actual artículo 6.1,g) del proyecto normativo y cuyo tenor se ha simplificado, al exigirse «un sistema de autocontrol de emisiones acústicas».

h) Enmienda 7: Relativa a la obligación de incorporar como dato independiente en la declaración responsable la planta o el piso de la VUT. Artículo 9º apartado 1.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 44/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Finalmente se reitera la petición realizada también en las anteriores enmiendas al borrador de decreto de 2022 en las que se exponía que:

“En otro orden de cosas y si bien entendemos que la siguiente petición afecta a su vez al Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, (en adelante RTA), consideramos necesario poder tener un control urbanístico de la ubicación e implantación de las VFT en las barriadas residenciales y su cumplimiento a efectos de normativa urbanística.

Para ello, resulta imprescindible poder extraer fácilmente de los datos del RTA la planta en la que se ubica la VFT dentro del inmueble en el que se ofrece, es por lo que solicitamos que, además de incluir la Referencia Catastral, se separe como un campo independiente la planta o piso de cada VFT cuando se rellena la Declaración Responsable, de modo que conste como un dato en sí.”

Dicha información resulta imprescindible para realizar un análisis pormenorizado y riguroso de la situación en la que se encuentran las viviendas de uso turístico en los municipios y su afección sobre los inmuebles en los que se ubican. Cuestión necesaria para los ayuntamientos al objeto de asegurar que existen razones imperiosas de interés general a la hora de establecer limitaciones proporcionadas al número máximo de viviendas de uso turístico. Por otro lado resulta a su vez necesaria para el control urbanístico posterior por los ayuntamientos que deberán comprobar regularmente la evolución de dicho uso y así asegurar que sigue existiendo fundamento para mantener la mencionada limitación.

Texto normativo Proyecto Decreto:

(...)

El contenido mínimo será el siguiente:

- a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad.*
- b) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas.*
- c) Identificación de la persona propietaria, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora.*
- d) Identificación, en su caso, de la explotación de la vivienda como empresa gestora.”*

Texto normativo propuesto:

(...)

El contenido mínimo será el siguiente:

- a) Identificación de la vivienda, incluyendo planta o piso, incluida su referencia catastral, y su capacidad.*
- b) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas.*
- c) Identificación de la persona propietaria, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora.*
- d) Identificación, en su caso, de la explotación de la vivienda como empresa gestora.”*

Valoración:

No se admite.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 45/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En la actual modelo de declaración responsable ya figura un campo para la planta o piso.

15) ALEGACIONES FORMULADAS POR [REDACTED] COMO PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS CENTRO ANTIGUO DE MÁLAGA.

[REDACTED] como presidente de la ASOCIACIÓN DE VECINOS CENTRO ANTIGUO DE MÁLAGA, ha manifestado, en síntesis, lo siguiente:

a) Se solicita que se abandone el término “vivienda” en la definición de este tipo de alojamientos turísticos y que queden asimilados a la terminología ya existente de “Apartamento Turístico”, y sean tratados como tales, con todas las implicaciones de regulación que ello conlleva y sujetas al régimen normativo de los mismos.

Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española encontramos las siguientes definiciones: Vivienda: Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas. Habitar: vivir, morar. Morar: Habitar o residir habitualmente en un lugar. Turismo: Actividad o hecho de viajar por placer.

Como se desprende de las definiciones anteriores, el término vivienda se presta a confusión conceptual, puesto que una vivienda, por definición, jamás podrá ser turística. Son términos contradictorios.

Valoración:

No se admite.

El concepto de apartamento turístico se vincula con los establecimientos de apartamentos turísticos, sin embargo las VUT se conciben como un servicio de alojamiento turístico por la propia ley del Turismo sin que ostenten la consideración de establecimiento.

b) Se solicita que las mal llamadas viviendas de uso turístico, se definan claramente como lo que son: una actividad económica lucrativa consistente en la prestación de un servicio terciario de hospedaje a cambio de una contraprestación económica.

Esta consideración especificada en los términos anteriormente enunciados permitirá y facilitará a los Ayuntamientos aplicar a este tipo de establecimientos sus competencias municipales relativas a los distintos usos urbanísticos recogidos en los diferentes Planes Generales de tal forma que no haya lugar a equívocos.

Valoración:

No se admite.

Se entiende suficiente y adecuada la definición dada a las VUT en el artículo 3 del proyecto normativo, en el que se recogen las características definitorias necesarias aludiéndose a la prestación mediante precio del servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 46/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



16) ALEGACIONES FORMULADAS POR PAT - ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE PLATAFORMAS DIGITALES DE ALQUILER TEMPORAL.

La Asociación Española de Plataformas Digitales de Alquiler ha manifestado, en síntesis, lo siguiente:

1. Artículo 1. punto tres b).

En primer lugar, nos preocupa que se pueda prohibir retroactivamente el uso turístico de viviendas que ya estaban siendo utilizadas como alojamientos turísticos en el caso de viviendas en inmuebles con comunidades de propietarios. Por ello se propone la siguiente redacción:

“Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

3. No podrán ser viviendas de uso turístico:

b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos estatutos o normas que regulen la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. A estos efectos, dichos estatutos o acuerdos deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad, **no pudiendo aplicarse restricciones de manera retroactiva.**

Valoración:

No se admite.

Sobre la necesidad de hacer constar el carácter no retroactivo de dichos acuerdos, nos remitimos a lo expuesto en la valoración de las observaciones hechas por la Asociación Española de la Economía Digital (apartado 10.b de este documento).

2. Artículo 2. punto 2.

Siguiendo en la línea del comentario anterior, nos preocupa que los Ayuntamientos puedan prohibir retroactivamente el uso turístico de viviendas que ya estaban dadas de alta y prestando servicios con total normalidad. Por ello se propone la siguiente redacción:

Artículo 2 punto 2

2. Las viviendas de uso turístico se someterán igualmente a la normativa sectorial que, en su caso, le sea de aplicación. En este sentido, los ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico, por edificio o sector.

El cumplimiento de estas limitaciones y cualquier otra establecida por normativa sectorial será objeto de control por la Administración competente. La comunicación del incumplimiento de estas limitaciones debidamente identificado por parte de dicha Administración dará lugar, en su caso, al inicio del procedimiento de cancelación de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía. **Las prohibiciones de actividad no aplicarán a las viviendas turísticas en activo y dadas de alta en el registro autonómico.**

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 47/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valoración:

No se admite.

Sobre la necesidad de hacer constar el carácter no retroactivo, nos remitimos a las consideraciones hechas a las observaciones formuladas por la Asociación Española de Economía Digital (apartado 10 c) de este documento).

3. Artículo Tres. punto cuatro.

En este caso, creemos que el redactado actual genera confusión y una innecesaria carga para el arrendador, especialmente en el caso de los propietarios individuales o proveedores amateurs, que realizan la actividad de manera discontinua. En este sentido, es posible que muchos proveedores, ante la duda de los periodos exactos en los que realizarán la actividad, opten por marcar todo el año cuando esto no sea así para evitar problemas o sanciones. Por ello se propone la siguiente redacción:

“Artículo 3. Definiciones

4. El servicio turístico **podrá** prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable. ~~Solo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos.~~

Valoración:

No se admite.

Nos remitimos a lo expuesto en la valoración de las observaciones formuladas por la Asociación Española de Economía Digital (apartado 10 d) de este documento).

4. Artículo Tres. punto cinco.

Aunque valoramos que el texto incluya una mención a una realidad clave en el sector de la vivienda vacacional en Andalucía, España y Europa, como es la existencia de empresas gestoras, consideramos que su definición debe ser mejorada para incluir a la diversidad de empresas que ejercen esta actividad. La actividad de gestor de vivienda vacacional no puede circunscribirse a una ubicación local de los inmuebles, ni a su radicación en territorio nacional, máxime cuando los posteriores artículos del texto pretenden obligar a los propietarios de viviendas turísticas contratar los servicios de este sector o a convertirse en empresas.

También consideramos que la definición de empresa gestora presente en el artículo puede mermar la necesaria en la gestión, cerrar el mercado a nuevos operadores, eliminar las dinámicas competitivas del mismo y repercutir en una pauperización de la oferta vacacional en Andalucía. Por último, si la definición existente se traduce en el hecho que solamente una empresa radicada en España, que explote dos o más viviendas vacacionales en una provincia andaluza, pueda llevar a cabo esta actividad en el futuro, tenemos serias dudas si esto no generaría una barrera regulatoria injustificada y desproporcionada que podría infringir la Directiva de Servicios. Por ello, se propone la siguiente redacción:

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 48/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



“Artículo 3. Definiciones

5. Se entienden por empresas gestoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas radicadas en territorio nacional cuya actividad profesional, principal o no, consista en explotar más de dos viviendas de uso turístico en la misma provincia, debiendo acordarse en contrato formalizado entre la empresa gestora, como titular de la explotación, y la persona que disponga del uso y disfrute de la vivienda.

Valoración:

Se admite.

En cuanto a la exigencia de que la empresa gestora se encuentre radicada en territorio nacional ya se había admitido dicha observación en la valoración de las aportaciones hechas por la Asociación Española de Economía Digital (apartado 10 e) de este documento).

5. Artículo 4.

En primer lugar, creemos que resulta fundamental que las viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos que cuentan con una licencia administrativa en vigor no se vean afectados por la próxima normativa reglamentaria. Esto es clave para la seguridad jurídica del sector y para la consolidación de la oferta turística de la región.

Por lo tanto, consideramos que el nuevo artículo 4.2, que establece que “Únicamente se podrá ser persona explotadora de dos viviendas de uso turístico por provincia” salvo que las adicionales a estas dos sean gestionadas por una empresa gestora, debería ser revisado y eliminado. Este nuevo precepto, sin antecedentes en Andalucía ni en la mayoría de los destinos (nacionales e internacionales) que compiten en el mercado turístico global por la demanda de los visitantes, puede poner en peligro la existencia de diferentes modalidades de oferta de viviendas vacacionales y las oportunidades para que los proveedores amateurs puedan entrar al mercado, especialmente en las zonas donde se necesita más esta oferta.

Como señala la CNMC en su informe, que hemos referenciado anteriormente, las viviendas turísticas contribuyen a recuperar barrios tradicionalmente degradados en los centros urbanos. Esta externalidad positiva de la vivienda turística es un factor dinamizador clave para el desarrollo socioeconómico de la Andalucía interior y rural que, en comparación con la Andalucía costera o litoral, es una gran desconocida para la mayoría de los viajeros que optan por la región para disfrutar de sus vacaciones. La necesidad de estas zonas interiores y rurales de generar rentas complementarias a las agrícolas o ganaderas ha hecho que, desde estos pueblos, muy ricos en patrimonio natural u otros, se haya visto el turismo como un vector clave en su crecimiento y desarrollo. No obstante, un análisis básico de la oferta de alojamiento turístico en estas zonas muestra que los alojamientos tradicionales no han apostado por invertir en nueva oferta, hecho que, sin lugar a duda, pone a la vivienda turística en un lugar clave para transformar estos objetivos en realidad.

Desde nuestro punto de vista, y teniendo en cuenta la situación del sector, cualquier prohibición, retroactiva o a futuro, que elimine los incentivos que los pequeños propietarios tienen para rehabilitar sus propiedades y ponerlas en el mercado turístico impactará negativamente en el desarrollo socioeconómico de la Andalucía interior. Estos nuevos requisitos pueden traducirse en una clara disminución de la capacidad potencial de atracción de inversiones turísticas por parte de las áreas económicamente menos desarrolladas actualmente en Andalucía, con el consiguiente impacto negativo

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 49/52
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



en sus respectivos niveles de crecimiento económico, que en muchos casos todavía arrastran los efectos de la pandemia. Desde la óptica puramente turística, estas medidas incidirán negativamente en su capacidad de competir con los destinos turísticos tradicionales dentro de Andalucía y con los destinos rurales de otras comunidades o regiones, tanto a nivel nacional como internacional.

Teniendo esto en cuenta, en el caso concreto del impacto sobre los proveedores amateurs, de interior o litoral, desde la PAT abogamos por que la regulación del alquiler vacacional introduzca sistemas que permitan diferenciar entre proveedores profesionales y no profesionales, en línea con la Comunicación de la Comisión Europea sobre la economía colaborativa (2016) y en sus talleres sobre el sector del alquiler de alojamientos de corta duración (2017). La medida contemplada en el decreto genera unas restricciones excesivas en el sector del alquiler de corta duración que desincentivará la actividad legítima de los amateurs, los pondrá en una posición de debilidad competitiva frente a los gestores empresariales y limitará sus posibilidades de beneficiarse de las oportunidades de la economía digital, obligando a los propietarios de viviendas turísticas a contratar los servicios de los gestores empresariales o a convertirse en empresas, situación inédita y no proporcionada ni justificada.

Por último, y desde el punto de vista puramente jurídico, el artículo 15 de la Directiva de Servicios establece que la obligación del proveedor de adoptar una forma jurídica específica es un requisito que debe ser evaluado por el Estado miembro para garantizar que cumple las siguientes condiciones:

- no discriminación: los requisitos no deben ser directa ni indirectamente discriminatorios en función de la nacionalidad ni, en el caso de las sociedades, en función de la ubicación del domicilio social;
- necesidad: los requisitos deben estar justificados por una razón imperiosa de interés general;
- proporcionalidad: los requisitos deben ser adecuados para garantizar la consecución del objetivo perseguido; No deben ir más allá de lo necesario para alcanzar dicho objetivo y no debe ser posible sustituir dichas exigencias por otras medidas menos restrictivas que alcancen el mismo resultado.

Parece que no se cumple el requisito de no discriminación, dado que para explotar más de dos viviendas, el prestador de servicios debe estar registrado como sociedad gestora establecida en el territorio nacional de España. Por lo tanto, consideramos que esta disposición podría ir en contra de la Directiva de Servicios. Por ello se propone la siguiente redacción:

“Artículo 4. Responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias.

~~2. Únicamente se podrá ser persona explotadora de dos viviendas de uso turístico por provincia, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.~~

3. Las empresas gestoras podrán explotar más de dos viviendas situadas en un grupo de inmuebles, contiguos o no, sin necesidad de constituirse como establecimiento de apartamentos turísticos del grupo conjuntos. En estos casos, la persona explotadora deberá declararlas como viviendas de uso turístico.

Valoración:

Se admite parcialmente.

Se ha eliminado la referencia a las 2 VUT por provincia. Para su necesidad, nos remitimos a lo expuesto en las consideraciones hechas a las observaciones formuladas por [REDACTED] (apartado 7 de este documento).

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 50/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



6. Artículo 6. punto o).

Una buena convivencia entre residentes y viajeros es prioritaria para la PAT y sus miembros y, en este sentido, los datos avalan la práctica inexistencia de conflictos derivados de las viviendas con fines turísticos: el 97,6% de usuarios de viviendas de uso turístico no tuvieron problema con los vecinos, según el Barómetro de 2019, que también arroja un perfil de viajero formado mayormente por familias, un 54,8% de usuarios y parejas, un 24,7%.

Por este motivo, creemos que esta obligación no puede ser extendida a todo el territorio de Andalucía, sino que debería circunscribirse solamente a aquellas propiedades o bienes inmuebles que se encuentren en un bloque de viviendas.

Queremos también remarcar que consideramos que esta obligación es excesiva y contrasta excesivamente con la vaguedad aplicada a la obligación del apartado 6 h), referente a la protección de incendios, que afirma “Botiquín de primeros auxilios, así como la instalación de algún tipo de protección de incendios, tales como detectores de humo o extintores.” Para igualar el nivel de obligación, creemos que el texto debería dar más flexibilidad a los operadores. Por ello se propone la siguiente redacción:

“Artículo 6. Requisitos y servicios comunes.

o) En el caso de que la vivienda se encuentre en un bloque de viviendas, sistema de monitorización del ruido instalado en los salones de la vivienda, que permita un control externo del nivel del ruido. **Este sistema puede llevarse a cabo de manera directa por el explotador o a través de la contratación con empresa especializada. En ambos casos, debe quedar constancia de un registro de avisos en caso de superar los límites permitidos.**

Valoración:

Se admite en parte.

No se admite la limitación propuesta de que los sistemas de monitorización solo sean exigibles en bloques de viviendas, entendiéndose que también debería exigirse en viviendas unifamiliares (por ejemplo pareados o adosados) en los que pueden darse igualmente problemas de ruido que afecten a la debida convivencia vecinal.

Se admite la observación relativa a la no exigencia de contratación en todo caso de una empresa especializada. Nos remitimos a lo expuesto en las consideraciones hechas a las observaciones formuladas por [REDACTED] (apartado 3 b) del presente documento.)

7. Disposición transitoria cuarta.

Siguiendo con lo comentado en los anteriores apartados, consideramos que esta disposición debe ser eliminada por su impacto retroactivo sobre la oferta actual y por la desproporcionalidad. También queremos remarcar el impacto desorbitado que este apartado puede tener sobre los propietarios de inmuebles que son residentes en otros estados miembros de la Unión Europea o terceros países, a los que les será imposible cumplir con el requisito de convertirse en empresas gestoras o les generarán cargas administrativas extraordinarias innecesarias.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 51/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En este sentido, se propone su completa eliminación.

Valoración:

No se admite.

Dicha profesionalización a través de una empresa gestora se entiende oportuno que produzca efectos plenos una vez superado el periodo transitorio, encontrándonos frente a un parque de VUT con un tratamiento homogéneo.

No obstante lo anterior, procede destacar que en cualquier caso en atención a las observaciones formuladas por [REDACTED] (apartado 12 f) del presente documento) se ha ampliado el plazo de adaptación previsto en dicha disposición transitoria cuarta de un mes a seis meses, al objeto de facilitar dicho proceso.

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	15/11/2023	PÁGINA 52/52
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	