



PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ENTRE LA ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA, EUDEL Y LOS AYUNTAMIENTOS EN ORDEN A LA APLICACIÓN DE LA LEY DE TURISMO EN RELACIÓN CON LAS VIVIENDAS Y HABITACIONES PARA USO TURÍSTICO.

- I -

La Ley 13/2016, de Turismo, de acuerdo con la Directiva 2006/123, de servicios, somete a las empresas de alojamiento turístico al régimen de declaración responsable de inicio de actividad, entendiéndose -como señala su parte expositiva- que dicho sistema garantiza la libre circulación de servicios y favorece la competitividad empresarial, a la vez que evita los efectos indeseables que una oferta de servicios turísticos no regulada pudiera generar.

En este contexto, una de las finalidades de la Ley es dar cobertura jurídica a las nuevas figuras alojativas derivadas de la irrupción de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación; más concretamente, del uso de la red para la comercialización global de los productos turísticos, como son las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para su uso turístico.

En orden a la consecución de tales objetivos, la Ley atribuye a la Administración Turística de Euskadi la competencia para ordenar actividad de las empresas turísticas, así como para adoptar cuantas medidas sean necesarias, en colaboración con las demás Administraciones Públicas (art. 5 1. b), i) Ley).

- II -

De conformidad con el principio de libertad de establecimiento, el art. 18 de la Ley declara que el ejercicio de la actividad turística es libre, sin más limitaciones que el cumplimiento de la legislación vigente, de manera que cualquier persona interesada en la prestación de servicios turísticos puede establecerse en Euskadi, previa presentación de la declaración responsable.

La declaración responsable se configura como el instrumento mediante el cual el interesado manifiesta que conoce y cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de la actividad turística, que dispone de la documentación que así lo acredita y que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida.



La Ley señala que dichos requisitos deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable, haciendo especial hincapié en el conocimiento y cumplimiento de las obligaciones fiscales y urbanísticas, si las hubiere, dada la especial complejidad e importancia de estas materias.

La presentación de la declaración responsable de inicio de la actividad debidamente suscrita habilita desde ese momento para el desarrollo de la actividad, sin perjuicio de las facultades de comprobación que corresponden a las administraciones competentes; y produce como efecto inmediato la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

A tenor del art. 20.9 de la Ley, la Administración Turística de Euskadi determinará el modelo oficial de declaración responsable de inicio de la actividad y la documentación que haya de acompañarse, así como el resto de documentación de que ha de disponer la persona física o jurídica y los términos y condiciones procedimentales para la realización de los trámites referidos en el presente capítulo, y tendrá publicados y actualizados los modelos de declaración responsable de inicio de actividad y otros modelos. En todo caso, la Administración Turística de Euskadi posibilitará su presentación de manera telemática, así como la coordinación con el resto de administraciones.

- III -

Presentada la declaración responsable, la Administración Turística de Euskadi ha de comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la citada ley y en las normas reglamentarias que resulten de aplicación, actuación que no puede llevarse a cabo, por lo que respecta a la normativa cuyo control corresponde a los Ayuntamientos, sin el concurso de la propia Administración municipal.

- IV -

El presente Protocolo se configura al amparo de lo dispuesto en la Disposición Adicional 7ª de la Ley 13/2016, que prevé la realización de acuerdos y protocolos de actuación con otras Administraciones Públicas, con el fin de promover el cumplimiento de la ley, garantizar la protección de los consumidores y erradicar la actividad clandestina y la oferta ilegal.



Por lo que respecta a las formas alojativas que nos ocupan, a tenor de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 13/2016, sin perjuicio del posterior desarrollo reglamentario, las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico que, tras la entrada en vigor de la Ley, pretendan ejercer el tráfico turístico, deben presentar una declaración responsable.

- V -

De conformidad con todo lo anterior, con objeto de fijar las bases para una actuación coordinada entre la Administración Turística de Euskadi y los Ayuntamientos, en una primera fase de aplicación de la Ley 13/2016, previa al desarrollo reglamentario que ha de producirse, en relación con las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico, se formula el presente

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN

PRIMERO.- OBJETO.

El presente Protocolo tiene por objeto establecer las relaciones entre la Administración Turística y los Ayuntamientos de Euskadi, en relación con la actividad de las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico, reguladas en la Ley 13/2016, de Turismo.

A tal efecto, se establece un procedimiento de actuación común, que permita comprobar que las declaraciones responsables de vivienda y habitaciones en vivienda para uso turístico, presentadas ante la Administración Turística, se ajustan a la normativa cuyo control corresponde a los Ayuntamientos.

SEGUNDO.- DECLARACIÓN RESPONSABLE.

La persona titular de una empresa turística, en su modalidad de vivienda para uso turístico o alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico, presentará su declaración responsable ante la Administración Turística, concretamente ante la Oficina Territorial que corresponda a la ubicación de la vivienda.



TERCERO.- INFORME MUNICIPAL.

La Oficina Territorial de Turismo remitirá al Ayuntamiento correspondiente las declaraciones responsables que reciba de viviendas radicadas en su término municipal, con objeto de que éste informe acerca del cumplimiento de los requisitos legales.

Concretamente, el Ayuntamiento informará, al menos, sobre dos cuestiones:

a) Si el uso urbanístico de la vivienda es acorde con el solicitado.

- A tenor de lo dispuesto por el artículo 53.10 de la Ley 13/2016, las viviendas para uso turístico han de disponer de licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad, por lo que han de estar ubicadas en edificios de uso residencial. Para poder destinarlas a alojamiento turístico, el uso urbanístico ha de adecuarse al que el municipio haya establecido en sus normas urbanísticas (terciario, actividades económicas, equipamental o residencial).

- Cuando, por antigüedad del inmueble, o falta de localización de los archivos u otras causas análogas, el Ayuntamiento no pueda identificar la licencia de primera utilización o cédula de habitabilidad, podrá sustituir su aportación por la emisión de un informe de conformidad con el carácter residencial de la vivienda en origen.

A estos efectos, se entiende que el contenido del informe únicamente ha de contemplar que se trate de un inmueble residencial (edificado según licencia de obras concedida en su día), sin entrar a valorar las actuales condiciones de habitabilidad de la vivienda, ni exigir, por tanto, inspección *in situ*.

- En todo caso, la Ley 13/2016 ha de ser interpretada con pleno respeto al principio de autonomía municipal, reconociendo la competencia municipal en materia de ordenación urbanística.

En tal sentido, se considera conveniente el desarrollo del uso turístico de viviendas, mediante el instrumento de planeamiento municipal oportuno, lo que permitirá dotar a la actividad de una mayor seguridad jurídica, así como garantizar una mejor ordenación de estos usos en el municipio (pudiendo establecer limitaciones, debidamente justificadas, tanto en relación con determinadas zonas con una alta densidad de este tipo de actividades,



como en relación con un porcentaje de viviendas, u otro tipo de parámetro, dedicadas a este uso, en cada inmueble).

b) Si es precisa la presentación de comunicación previa de actividad ante el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento informará igualmente si considera que la actividad se encuentra sometida a comunicación previa de actividad clasificada, a tenor de la Ley 3/1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco (Anexo II, B) 7: “*Hoteles y residencias comunitarias, residencias de personas mayores, casas de huéspedes y establecimientos similares*”); y, en su caso, si el interesado ha presentado dicha comunicación y si consta alguna incidencia en relación con la misma.

A estos efectos, se entiende que, a falta de una regulación específica, los requisitos de referencia serían los propios de las viviendas, sin que sean de aplicación las disposiciones sobre establecimientos hoteleros a efectos de accesibilidad, etc.

CUARTO.- PLAZO DE EMISIÓN DEL INFORME.

En una primera fase, la Administración Turística comunicará al Ayuntamiento la relación de solicitantes que, a la fecha actual, hayan presentado la declaración responsable de vivienda o habitación en vivienda para uso turístico.

El Ayuntamiento remitirá su informe en la medida en que se lo permita su disponibilidad de medios, priorizando los supuestos en que el informe sea negativo (por vulnerar el uso de la vivienda, por ejemplo, una limitación derivada de la normativa urbanística). En todo caso, se procurará emitir la totalidad de los informes en el plazo de tres meses a contar desde la firma del presente Protocolo.

Tras esta relación inicial, la Administración Turística irá remitiendo las declaraciones presentadas con posterioridad, procurando el Ayuntamiento emitir informe en un plazo no superior a quince días naturales desde su solicitud.



QUINTO.- ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA.

- a) La Administración Turística procederá a dar de baja en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi a las viviendas y habitaciones en viviendas para uso turístico que no cumplan los requisitos cuyo control corresponde a los municipios.

A tal efecto, una vez recibido el informe municipal, lo remitirá al interesado, dándole un plazo para alegaciones, transcurrido el cual, dictará Resolución en el sentido indicado. Dicha Resolución implicará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad turística y, por tanto, la cancelación de la inscripción, así como la clausura del establecimiento.

Cuando la Resolución adquiera firmeza, se procederá a su ejecución, cursando la correspondiente orden de cese de la actividad de la vivienda o habitación en vivienda para uso turístico.

- b) Igualmente, la Administración Turística dará de baja a las viviendas y habitaciones inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi cuando tenga conocimiento de que el Ayuntamiento ha procedido a dictar orden de clausura o de cese de la actividad.

Con tal objeto, el Ayuntamiento comunicará a la Administración Turística dichas circunstancias, dando traslado de copia de las correspondientes Resoluciones.

La Administración Turística dictará Resolución comunicando al interesado la baja en el Registro y la imposibilidad de continuar con la actividad.

- c) Si la Administración Turística constata el incumplimiento de la orden de cese, tras la correspondiente inspección, procederá a incoar expediente sancionador.

SEXTO.- COMUNICACIÓN DE INFORMACIÓN.

La Administración Turística y los Ayuntamientos de Euskadi se comprometen a comunicarse la información de que dispongan sobre actividad clandestina en viviendas y habitaciones en viviendas para uso turístico, órdenes de cese de actividad cursadas, así como cualquier otra que sea de interés para el ejercicio por parte de cada Administración de sus respectivas competencias.



La Administración Turística se compromete, además, a habilitar un canal de información con los Ayuntamientos, sobre las viviendas y habitaciones en viviendas para uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

SÉPTIMO.- CAMPAÑAS INFORMATIVAS.

La Administración Turística y los Ayuntamientos de Euskadi manifiestan su interés en colaborar, mediante acciones conjuntas o coordinadas, en la realización de campañas divulgativas dirigidas a los ciudadanos en general y a los titulares y usuarios de viviendas y habitaciones en viviendas para uso turístico, en particular, con objeto de que todos los agentes afectados conozcan los derechos y obligaciones que les incumben, en relación con estos productos turísticos.

OCTAVO.- DESARROLLO POSTERIOR DEL PROTOCOLO.

El presente Protocolo de Actuación ha de orientarse hacia la simplificación de procedimientos y trámites y a posibilitar la transparencia, claridad y objetividad de los requerimientos exigibles, en relación con la actividad de las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico.

A tal fin, se promoverá la consecución efectiva de un sistema de ventanilla única, que permita al interesado la presentación de su documentación ante la Administración Turística, así como el acceso, a través de ésta, a una información clara e inequívoca sobre los requisitos exigibles en cada municipio para el ejercicio de dichas actividades.

Vitoria-Gasteiz ,a 25 de septiembre de 2017



ANEXO

LEY 13/2016, DE TURISMO DEL PAÍS VASCO.

Artículo 18. Libertad de establecimiento y libre ejercicio de la actividad turística

1.– El ejercicio de la actividad turística es libre, sin más limitaciones que el cumplimiento de la legislación vigente que sea aplicable, de manera que cualquier persona interesada en la prestación de servicios turísticos pueda establecerse en Euskadi, previa presentación de la declaración responsable o de la comunicación y la obtención de la habilitación oportuna, en su caso.

2.– La Administración turística de Euskadi ejercerá la ordenación y el control sobre la actividad y los servicios turísticos en los términos establecidos en la presente ley y en la normativa de desarrollo.

Artículo 20. Inicio de la actividad turística

1.– La persona física o jurídica titular de una empresa turística que vaya a iniciar y ejercer una actividad turística en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi deberá, antes del inicio de esa actividad, presentar a la Administración turística de Euskadi una declaración responsable de cumplimiento de las condiciones que sean exigibles para el ejercicio de la actividad que quiere desarrollar.

2.– A los efectos de esta ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que este manifiesta, bajo su responsabilidad, que conoce y cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable, haciéndose especial hincapié en el conocimiento y cumplimiento de las obligaciones fiscales y urbanísticas, si las hubiere, dada la especial complejidad e importancia de estas materias. Las administraciones turísticas de Euskadi podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos, y la persona interesada, aportarla.

Esta declaración deberá ser suscrita por el titular de la actividad o representante legal de la empresa turística o por la persona propietaria del establecimiento, y también, si procede, por la persona jurídica gestora a la que previamente el propietario o propietaria haya encomendado la gestión de dicho establecimiento.

3.– La presentación de la declaración responsable de inicio de la actividad debidamente suscrita en los términos establecidos en el párrafo anterior habilita desde ese momento, excepto en los casos en que se requiera normativamente una autorización administrativa específica previa, para el desarrollo de la actividad de que se trate, con una duración indefinida, sin perjuicio del cumplimiento de las otras obligaciones exigidas en otras normas que sean aplicables y de las facultades de comprobación que tengan atribuidas las administraciones competentes. La presentación de la declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad turística en los términos recogidos en esta ley, pero no podrá alegarse nunca como eximente ante el incumplimiento de normativa de otro ámbito.

4.– La presentación de la declaración responsable de inicio de la actividad, completa, tiene como efecto inmediato la inscripción en el registro que se regula en el artículo 24 de la presente ley.

(.../...)

9.– La Administración turística de Euskadi determinará el modelo oficial de declaración responsable de inicio de la actividad y la documentación que haya de acompañarse, así como el resto de documentación de que ha de disponer la persona física o jurídica y los términos y condiciones procedimentales para la realización de los trámites referidos en el presente



capítulo, y tendrá publicados y actualizados los modelos de declaración responsable de inicio de actividad y otros modelos. En todo caso, la Administración turística de Euskadi posibilitará su presentación de manera telemática, así como la coordinación con el resto de administraciones.

Artículo 21. Comprobación administrativa

1.– Presentada la declaración responsable a que hace referencia el artículo anterior, debidamente formalizada, la Administración turística de Euskadi comprobará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley y normas reglamentarias que resulten de aplicación, notificando a la persona interesada la conformidad o no con lo declarado.

En caso de no existir errores ni disconformidades, la persona interesada será notificada de los datos que constan en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, entre otros: el número de registro, su categoría y especialidad, en caso de que la tenga.

2.– La constatación por la Administración turística de Euskadi de la existencia de alguna inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en los datos incluidos en la declaración responsable de inicio de la actividad o en documento que se acompañe o incorpore, así como la no disponibilidad de la documentación preceptiva o el incumplimiento de los requisitos que resulten de aplicación, implicará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad turística y, por tanto, la cancelación de la inscripción desde el momento en que se tuviera constancia de tales hechos y sin perjuicio de la responsabilidad legal en que pueda haber incurrido, previa instrucción del procedimiento correspondiente en el cual se dará audiencia a la persona interesada

Dicho procedimiento conllevará la resolución motivada de la baja, la cancelación de su inscripción en el registro, así como la clausura del establecimiento o la prohibición de ejercicio de la actividad. Asimismo, la resolución que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación a la persona responsable de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad afectada.

3.– La Administración turística de Euskadi, una vez detectada la inexactitud, falsedad u omisión a la que se refiere el apartado anterior, e independientemente de dicho procedimiento, incoará la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador.

4.– A los efectos de la presente ley, se considera inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato incluido en la declaración responsable de inicio de actividad o en documento que se acompañe o incorpore, aquella que:

a) Afecte a la acreditación de la personalidad física o jurídica de la persona interesada.

b) Pudiera implicar riesgo para la seguridad de las personas, y en especial:

1) La carencia de la documentación preceptiva en materia de prevención y protección contra incendios o la existencia de deficiencias en la materia.

2) La falta de elaboración e implantación, en caso de que resulte exigible, de un manual de autoprotección.

c) Afecte a la clasificación del establecimiento en cuanto a grupo, categoría, requisitos, así como a las garantías, seguros y documentación complementaria que, en su caso, fueran exigibles por las normas reglamentarias.

d) Afecte a las condiciones de accesibilidad de los servicios y productos turísticos ofertados.

5.– Cuando se ponga de manifiesto alguna inexactitud, falsedad u omisión de carácter no esencial en cualquier dato incluido en la declaración responsable de inicio de actividad o en documento que se acompañe o incorpore, así como el incumplimiento de otras obligaciones legales no incluidas en el párrafo 2, se le requerirá para que en el plazo máximo de 15 días proceda a su cumplimiento o subsanación.



Una vez subsanados los errores detectados, la persona interesada será notificada de los datos que constan en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, entre otros: el número de registro, su categoría y especialidad, en caso de que la tenga.

6.– Transcurrido dicho plazo sin haber sido atendido este requerimiento, se ordenará la modificación o, en su caso, el cese de la actividad turística, previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo.

En este caso, resultará de aplicación el régimen sancionador establecido en la presente ley.

Art. 37. Concepto de establecimiento de alojamiento.

1.– Tienen la consideración de establecimientos de alojamiento los que, de forma habitual y con carácter profesional, ofrecen, mediante precio, alojamiento temporal que no constituya un cambio de residencia para la persona alojada, de acuerdo con las condiciones y las características establecidas reglamentariamente.

No se consideran establecimientos de alojamiento, y quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente ley, las actividades de alojamiento que tengan, con carácter exclusivo, fines institucionales, sociales, sanitarios, asistenciales, laborales, docentes o deportivos, y las que se desarrollen en el marco de los programas de la administración dirigidos a la infancia, juventud u otros colectivos necesitados de especial protección.

2.– Se entiende por alojamiento temporal el que se ofrece por un periodo consecutivo inferior a un año.

Artículo 38. Tipos de establecimientos de alojamiento

1.– Los establecimientos de alojamiento se clasifican según los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campings.
- d) Agroturismos y casas rurales.
- e) Albergues.
- f) Otros tipos de establecimientos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 44. Concepto de apartamento turístico.

1.– Son apartamentos turísticos aquellos establecimientos integrados por unidades de alojamiento y que, ofertadas como conjuntos independientes y gestionados bajo el principio de unidad de explotación empresarial, se destinan de forma profesional y habitual a proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

Los apartamentos turísticos pueden explotarse bajo la modalidad de bloque o conjunto.

Se denomina bloque a la totalidad de un edificio o complejo constituido por pisos, apartamentos, villas, chalets o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una sola unidad empresarial de explotación.

Se denomina conjunto el agregado de dos o más unidades de alojamiento turístico que, ubicadas en el mismo o en edificios contiguos y sin constituir un bloque, se destinen al tráfico turístico por una sola unidad empresarial de explotación.

Se considera unidad de alojamiento la pieza independiente de un establecimiento de apartamentos turísticos para uso exclusivo y privativo de la persona usuaria.



2.- Se considera que se ejerce la actividad indicada en el párrafo anterior cuando se ceda el uso y disfrute de los inmuebles referidos. Estos usos y disfrutes comprenderán, en su caso, los de los servicios e instalaciones comunes, comprendidos en el bloque o conjunto en que se encuentre.

3.- Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización del establecimiento por cualquier medio, soporte o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones en el mismo año por un tiempo que en su conjunto exceda de un mes.

4.- Cada establecimiento de apartamentos turísticos se someterá, en todo caso, al principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a una única persona titular.

5.- En el caso de un establecimiento de apartamentos turísticos en bloque constituido en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, la entidad gestora o explotadora deberá acreditar mediante certificación de Registro de la Propiedad, que el establecimiento en su conjunto y cada una de sus unidades de alojamiento, cualquiera que sea su propietario o propietaria, quedan afectos al uso turístico como apartamentos turísticos, así como la cesión del uso a la empresa explotadora.

Cada una de las personas propietarias se comprometerá a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato.

6.- La empresa explotadora habrá de asumir continuamente la explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento del establecimiento de que se trate.

Artículo 53. Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación

1.- Son viviendas para uso turístico las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

En el caso de que se ceda para uso turístico una vivienda arrendada, será la persona arrendataria quien deberá presentar la declaración responsable y deberá estar inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. Asimismo tendrá la obligación de comunicar a la persona arrendadora la realización de la actividad.

Se incluyen de manera no exhaustiva ni limitativa los siguientes tipos de inmuebles:

– Las viviendas independientes que se encuentran en edificios plurifamiliares o adosados, sometidos al régimen de propiedad horizontal.

– Las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

– Las construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo.

Se incluyen dentro de estas viviendas los apartamentos particulares, los llamados estudios, los pisos, las denominadas villas y los chalets.

2.- Las viviendas para uso turístico deberán cumplir con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad, los relativos al medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte de aplicación.



3.- En este caso, se incluyen dentro de los canales de oferta turística que se definen en el artículo 2.n) de esta ley las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, como alojamientos de corta duración, así como las ofertadas para uso vacacional, por agentes o empresas intermediarias del mercado inmobiliario.

4.- Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley las viviendas que se arrienden según lo establecido en la Ley 29/1994, de 29 noviembre (LAN 1994, 328), de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.

5.- Se entenderá que hay actividad de arrendamiento de viviendas para uso turístico cuando no se pueda acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos.

6.- No se podrán arrendar viviendas sin haber presentado previamente la declaración responsable de inicio de actividad turística ante la Administración turística de Euskadi. La contratación o explotación de viviendas sin dicha declaración tendrá la consideración de clandestina a los efectos de esta ley.

7.- Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de viviendas en cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año.

8.- Reglamentariamente se determinará la capacidad máxima de las viviendas para uso turístico, sin que en ningún caso puedan admitirse más personas alojadas que las determinadas según los ratios definidos en el artículo 62.2 de la Ley vasca 3/2015, de Vivienda, o normativa que la sustituya, incluyendo en dicho ratio tanto los residentes como los usuarios turísticos.

Asimismo, reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las viviendas para uso turístico, así como sus distintivos.

9.- El órgano del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, previo informe técnico, podrá dispensar a las viviendas para uso turístico del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad, cuando la adaptación no se pueda realizar debido a dificultades derivadas de la propia estructura de la vivienda o del inmueble en el que se sitúa.

10.- Las viviendas de uso turístico deben disponer de licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad.

11.- Las viviendas para uso turístico se deberán conservar en perfecto estado, manteniendo los requisitos exigidos para su categorización y registro.

Artículo 54. El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico

1.- A fin de garantizar su debida promoción, la coordinación de su oferta y los derechos de las personas usuarias, el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio, ofrecido por motivos vacacionales o turísticos, estará sometido a la obligación de presentar, ante la Administración turística de Euskadi, una declaración responsable indicando su dedicación al tráfico turístico, derivándose de su incumplimiento las mismas consecuencias que las indicadas en el artículo 53.6.

Se considera vivienda particular el lugar de residencia efectiva de la persona titular.

Se incluyen dentro de este tipo de alojamiento los denominados «bed and breakfast» y los «bed and brekky», entre otros.

2.- Las viviendas particulares en las que se comercialicen habitaciones para uso turístico deberán cumplir con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad, los relativos al medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte de aplicación.



3.– Una misma persona titular no podrá, en ningún caso, ofertar o comercializar habitaciones en más de una vivienda, en cuyo caso estos últimos alojamientos serán considerados como otros tipos de establecimientos.

Reglamentariamente se establecerá el número máximo de plazas que podrán ofertarse en una misma vivienda. Si se supera la oferta del número de plazas turísticas permitidas, el alojamiento será considerado como un establecimiento hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.

4.– Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley las habitaciones que se arrienden según lo establecido en la Ley 29/1994, de 29 de noviembre (LAN 1994, 328), de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.

5.– En el caso de que se ceda para uso turístico habitaciones en una vivienda arrendada, será la persona arrendataria quien deberá presentar la declaración responsable. Asimismo tendrá la obligación de comunicar a la persona arrendadora la realización de la actividad.

6.– Se entenderá que hay comercialización de habitaciones en viviendas particulares cuando no se pueda acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación de arrendamientos urbanos.

7.– Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de habitaciones por cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año.

8.– Reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, así como sus distintivos.

9.– Las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico se deberán conservar en perfecto estado, manteniendo los requisitos exigidos para su registro.

10.– El órgano del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, previo informe técnico, podrá dispensar a las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad cuando la adaptación no se pueda realizar debido a dificultades derivadas de la propia estructura del establecimiento o edificación.



**JARDUERA PROTOKOLOA, ADMINISTRAZIO TURISTIKOAREN, EUDEL
ETA UDALETXEEN ARTEKOA, ERABILERA TURISTIKOKO
ETXEBIZITZETAN ETA LOGELETAN TURISMO LEGEAREN APLIKAZIOARI
BURUZ.**

- I -

13/2016 Legeak, Turismoarena, 2006/123 Zuzentarauarekin bat datorrena, zerbitzuei buruzkoa, ostatu-enpresa turistikoari erantzukizunpeko adierazpena ezartzen die jarduera hasteko eta ulertzen da -zioen azalpenean agertu bezala- sistema horrek bermatzen duela zerbitzuak libreki zirkulatzea eta enpresen lehiakortasun sustatzen duela eta zerbitzu turistikoak ez arautzeak ekar ditzakeen ustekabeko ondorioak ekiditen ditu.

Testuinguru horretan, Legearen helburuetako bat da informazio eta komunikazio teknologia berriei esker sortu diren ostatu eredu berriei babes juridikoa ematea; zehazki, produktu turistikoak merkaturatzeko erabiltzen den sare globalaren erabilerari dagokionez, hala nola, erabilera turistikoko etxebizitzak eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularreko logelak.

Helburu horiek lortzeko, Legeak Euskadiko Administrazio Turistikoari esleitzen dio enpresa turistikoen jarduera arautzeko eskumena, baita behar diren neurriak hartzeko beste Administrazio Publikoen lankidetzarekin. (5.1.b),i) Art.).

- II -

Librea da turismo-jardueran aritzea, baina aplikatzekoa den indarreko legeria bete behar da; beraz, zerbitzu turistikoren bat emateko interesa duen edozein pertsona kokatu ahal izango da Euskadin, baldin eta komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena aurkezten badu.



Erantzukizunpeko adierazpena dokumentu bat da, interesdunak sinatzen duena adierazteko: batetik, ezagutzen eta betetzen dituela indarreko araudiak ezartzen dituen betekizunak jarduera turistikoa aurrera eramateko; bestetik, baduela adierazitakoa egiaztatzen duen dokumentazioa eta Administrazioaren esku utziko duela hala errekeritzen dionean.

Legeari ezartzen du betekizun guztiak espresuki eta modu argi eta zehatzean jaso beharko direla dagokion erantzukizunpeko adierazpenean, azpimarratuz bereziki, halakorik badago, zerga- eta hirigintza-arloko betebeharrak ezagutzea eta betetzea, gai horien konplexutasun eta garrantzi berezia direla medio.

Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena izenpetuta aurkeztearekin batera, dena delako jarduera garatzeko gaikuntza lortzen da, adierazpena aurkezten denetik bertatik, hargatik eragotzi gabe administrazio eskudunek esleitura dituzten egiaztapen-ahalmenak eta berehalako ondorio bezala dauka Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatzea.

Legeari 20.9 artikulua xedatu bezala Euskadiko Turismo Administrazioak zehaztuko du zein den jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenaren eredu ofiziala eta zer dokumentazio erantsi behar zaion; era berean, zehaztuko du zer dokumentazio izan behar duen pertsona fisiko edo juridikoak, eta prozedurako zer baldintza bete behar diren kapitulu honetan aipatzen diren izapideak egiteko. Horrez gain, argitaratuta eta eguneratuta edukiko ditu idatzi-ereduak, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenarenak eta beste batzuk. Edozein kasutan, Euskadiko Turismo Administrazioak ahalbidetuko du adierazpen hori modu telematikoa aurkeztea, baita gainerako administrazioekiko koordinazioa

- III -

Erantzukizunpeko adierazpen hori behar bezala aurkeztu ostean, Euskadiko Turismo Administrazioak egiaztatuko du ea betetzen diren ala ez lege honetan eta berau aplikatzeko erregelamenduetako arauetan ezarritako betekizunak. Egiaztapen hori ezin da bete, araudiaren aplikazioa Udaletxeei baitagokie, Udaleko administrazioaren laguntzarik gabe.

- IV -



Protokolo hau 13/2016 Legearen 7. Xedapen Gehigarrian xedatutakoaren arabera egin da, beste Administrazio Publiko batzuekin akordioak eta protokoloak egitea aurreikusten duena, legea betetzea sustatzeko, kontsumitzaileen babesa bermatzeko, eta jarduera klandestinoak eta legez kontrako eskaintza desagerrarazteko.

Ostatu forma desberdinei dagokienez, eta 13/2016 Legearen 3. Xedapen Iragankorra kontuan hartuz, eta gerora erregelamenduz gara daitekeena eragotzi gabe, lege hau indarrean sartu eta erabilera turistikoko etxebizitzek eta erabilera turistikoko logela partikularretako ostatuak trafiko turistikoa jardun nahi badute, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu beharko dute

- V -

Arestian aipatutakoarekin bat etorritik, eta Euskadiko Administrazio Turistikoaren eta Udaletxeen arteko jarduketa koordinatuaren oinarriak ezartzeko, 13/2016 Legea aplikatzeko lehenengo fasean, eta erabilera turistikoko etxebizitzek eta erabilera turistikoko logela partikularrei dagokienez, egingo den araudiaren garapenaren aurretik, honokoa aurkezten da:

JARDUERA PROTOKOLOA

LEHENENGOA.- XEDEA.

Protokolo honen xedea da Euskadiko Administrazio Turistikoaren eta Udaletxeen arteko erlazioak finkatzea, erabilera turistikoko etxebizitzek jardueraren eta erabilera turistikorako etxebizitza partikularren logelei dagokionez, 13/2016 Legeak, Turismoarenak, araututakoak.

Horretarako, jarduketa prozedura bateratua ezartzen da, Administrazio Turistikoaren aurrean aurkeztutako erabilera turistikoko etxebizitza zein logelen erantzukizunpeko adierazpenak, Udaletxeei dagokie kontrola, araudira egokitzen diren konprobatzeko.



BIGARRENA.- ERANTZUNKIZUNPEKO ADIERAZPENA

Turismo enpresa baten titularrak, erabilera turistikoko etxebizitzaren eta erabilera turistikoko logela partikularretako ostatuen modalitatean, erantzukizunpeko adierazpena Administrazio Turistikoaren aurrean aurkeztuko du, zehazki etxebizitza non kokatzen den, dagokion Lurralde Bulegoan.

HIRUGARRENA.- UDALEKO TXOSTENA

Turismoko Lurralde Bulegoak dagokion Udaletxeari bidaliko dio bere udalerrian dauden etxebizitzaren erantzukizunpeko adierazpenak, berak indarrean dagoen araudia betetzen duen edo ez adierazi dezan.

Zehazki, Udaletxeak bi kontuei buruz emango du informazioa:

c) Etxebizitzaren erabilera urbanistikoa bat datorren edo ez eskatu denarekin.

- 13/2016 Legeak, Turismoarena, 53.10 artikuluan xedatutakoaren arabera erabilera turistikoko etxebizitzek lehen okupazioko lizentzia edo bizigarritasun-zedula eduki beharko dute. Ostatu-zerbitzu turistikoa izateko, erabilera urbanistikoa, udaletxeak ezarri dituen hirigintza arauari egokitu behar da (hirugarren sektorea, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak edo egoitza).

- Higiezinaren antzintasuna dela eta, edo artxiboetan ezin bada informazioa topatu, edo antzeko beste zergatiak direla eta, Udaletxeak ezin badu lehen okupazioko lizentzia edo bizigarritasun-zedula identifikatu, txostena egin ahal izango du jatorrizko etxebizitzaren bizileku izaera ezartzen duen adostasun txostena eginda.

Ondore horietarako, txostenak etxebizitzaren bizileku izaera soilik azaldu behar du (bere momentuan obra-lizentziarekin eraikia) eta ez ditu etxebizitzaren gaur egungo bizigarritasun baldintzak aztertuko eta, beraz, ezingo du exijitu, *in situ* ikuskaritza egitea.

- Dena den, 13/2016 Legea Udalen autonomia printzipioa guztiz errespetatuz interpretatuko, hirigintza antolamenduaren alorrean duten udal eskumena aitortuz.

Zentzu horretan, etxebizitzaren erabilera turistikoa garatzea komenigarria dela kontsideratzen da, horretarako egokia den udal plangintza erabiliz, era horretan jarduerak babes juridiko handiagoa izango du eta udalerrian aipatu



erabileren antolamendu hobea da (mugak ezarri daitezke, behar bezala justifikatuta, bai dentsitate handia duten guneetan, baita higiezin bakoitzean jarduera hori daukaten etxebizitzaren portzentajeari dagokionez, edo beste parametro batzuek erabiliz)

d) Udaletxearen aurrean jardueraren aldez-aurreko jakinarazpena aurkeztu behar den edo ez.

Udaletxeak adieraziko du, baita ere, jarduera kontsideratzen duen edo ez, aldez-aurreko jakinarazpena behar duen sailkatutako jarduera moduan 3/1998 Legeak, Euskal-Herriko ingurugiroa babesteko lege orokorra, xedatutakoa kontuan hartuz (II, B Eranskina) 7: *“Hotelak eta egoitza komunitarioak, , adineko pertsonen egoitzak, apopilo etxeak eta antzeko establezimenduak; eta, dagokionean, interesdunak aipatu jakinarazpena aurkeztu duen eta horri buruz intzidentziaren bat dagoen edo ez.*

Ondore horietarako, ulertzen da, berariazko araudirik ezean, erreferentziazko baldintzak etxebizitzari dagozkienak izango direla eta ez direla aplikagarriak izango hotel-establezimenduari dagozkien xedapenak, irisgarritasunari dagokienak, etab.

LAUGARRENA.- TXOSTENA EMATEKO EPEA

Lehenengo fase batean, Administrazio Turistikoak eskaeren zerrenda emango dio Udaletxeari, data horretan, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu dutenena, erabilera turistikoko etxebizitza eta logeiei dagokienez

Udaletxeak txostena bidaliko du horretarako baliabideak baditu, eta ezezko txostenei emango die lehentasuna (etxebizitzaren erabilera urratzen dutelako, adibidez, hirigintza araudiak ezarritako mugaren bat). Dena den, txosten guztiak Protokolo hau sinatu eta hilabeteko epean bidaltzen saiatuko da, Protokolo hau sinatu eta hiru hilabeteko epean.

Lehenbiziko kontaktu honen ondoren, Administrazio Turistikoak ondoren aurkeztu diren adierazpenak bidaltzen jarraituko du eta Udaletxeak, eskaera jaso eta 15 egun naturaleko epean, saiatuko da txostena bidaltzen.



BOSGARRENA.- ADMINISTRAZIO TURISTIKOAREN JARDUERAK.

- a) Administrazio Turistikoak baja emango dio Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan, Udaletxeen kontrolpean dauden baldintzak betetzen ez dituzten erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularren logelei.

Horretarako, udaletxeko txostena jaso ondoren, interesdunari bidaliko zaio eta alegazioak aurkezteko epea emango zaio. Epea igaro ondoren Ebazpena emango du zentzu batean edo bestean. Ebazpenak jarduera turistikoa jarraitzearen ezintasuna inplikatuko du, inskripzioa ezereztuko da eta establezimendua itxiko da. .

Ebazpena irmoa denean betearazi egingo da eta erabilera turistikoko etxebizitzaren edo etxebizitza logelaren jarduera uzteko agindua emango da.

- b) Halaber, Administrazio Turistikoak, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan baja emango die etxebizitza zein logelei jakitun denean Udaletxeak ixteko agindua edo jarduera eteteko agindua eman duenean.

Horretarako, Udaletxeak Administrazio Turistikoari jakinaraziko dio egoera hori, dagozkien Ebazpenen kopia helaraziz.

Administrazio Turistikoak ebazpena emango du interesdunari jakinaraziz Erregistroan baja eman diola eta ezin duela jarduerarik jarraitu.

- c) Administrazio Turistikoak bertan behera uzteko agindua betetzen ez dela egiaztatzen badu, dagokion ikuskapena egin ondoren, zehapen espedientea abiaraziko du.

SEIGARRENA.- INFORMAZIOA JAKINARAZTEA.

Administrazio Turistikoak eta Udaletxeek erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularreko logelei buruzko jarduera klandestinoaren informazioa elkar komunikatzeko konpromisoa hartzen dute, baita jarduera eteteko aginduen berri, edo, bakoitzak dituen eskumenak garatzeko interesgarria izan daitekeen beste edozein informazio.



Administrazio Turistikoak gainera, konpromisoa hartzen du Udaletxeekin informazio kanala irekitzekoa, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izen emanda dauden erabilera turistikoko etxebizitzetara eta logelei dagokienez.

ZAZPIGARRENA.- INFORMAZIO KANPAINAK

Administrazio Turistikoak eta Euskadiko Udaletxeek lankidetzan aritzeko interesa agertzen dute, elkarrekin edo koordinatutako ekintzen bidez, dibulgaziozko kanpainak egiten hiritarrei orokorrean edo erabilera turistikoko etxebizitzetara eta logelen titular zein erabiltzaileentzat, eragindako agente guztiek dagozkien eskubide zein betebeharren informazioa izan dezaten produktu turistiko horiei dagokienez

ZORTZIGARRENA.- PROTOKOLOAREN ONDORENGO GARAPENA

Jarduera Protokolo hau prozeduren eta tramiteen sinplifikaziora orientatzen da, eta exijitutako errekerimenduen gardentasuna, argitasuna eta objetibotasuna ahalbidetu nahi du, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularren logelen ostatuari dagokionez.

Horretarako, leihatila bakarra lortu nahi da, interesdunak aukera izan dezan Administrazio Turistikoaren aurrean bere dokumentazioa aurkezteko eta, sarbidea izan dezan, horren bidez, jarduera horiek egiteko Udaletxe bakoitzak ezarri dituen baldintzei buruzko informazio argia eta zalantzarik gabekoa jasotzeko

Gasteiz ,2017ko irailaren 25a



ERANSKINA

13/2016 LEGEA, UZTAILAREN 28KOA, TURISMOARENA

18. artikulua.– Kokatzeko askatasuna eta turismo-jardueretan libreki aritzea.

1.– Libreki da turismo-jardueran aritzea, baina aplikatzeko den indarreko legeria bete behar da; beraz, zerbitzu turistikoren bat emateko interesa duen edozein pertsona kokatu ahal izango da Euskadin, baldin eta komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu, eta, hala badagokio, dagokion gaikuntza lortzen badu.

2.– Euskadiko Turismo Administrazioak turismo-jarduera eta zerbitzu turistikoak antolatu eta kontrolatuko ditu, lege honetan eta berau garatzen duen araudian ezarritako moduan.

20. artikulua.– Turismo-jarduera hastea.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoan turismo-jarduera batean lanean hasi baino lehenago, turismo-enpresa baten titular izanik jarduera horretan hasi eta horretan jardun nahi duen pertsona fisiko edo juridikoak erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko dio Euskadiko Turismo Administrazioari, garatu nahi duen jarduera horretan aritzeko bete behar diren betekizunak betetzen dituela adierazten duena.

2.– Lege honen ondorioetarako, turismo-jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena dokumentu bat da, interesdunak sinatzen duena bere erantzukizunpean adierazteko: batetik, ezagutzen eta betetzen dituela eskubide edo ahalmen baten aitortpena lortzeko edo horiek gauzatzeko indarreko araudiak ezartzen dituen betekizunak; bestetik, baduela adierazitakoa egiaztatzen duen dokumentazioa eta Administrazioaren esku utziko duela hala errekeritzen dionean, eta, azkenik, betekizun horiek guztiak betetzeko konpromisoa hartzen duela aitorten edo gauzatzeko horri dagokion epealdi osoan.

Aurreko paragrafoan adierazitako betekizun guztiak espresuki eta modu argi eta zehatzean jaso beharko dira dagokion erantzukizunpeko adierazpenean, azpimarratuz bereziki, halakorik badago, zerga- eta hirigintza-arloko betebeharrak ezagutzea eta betetzea, gai horien konplexutasun eta garrantzi berezia direla medio. Euskadiko administrazio turistikoek edozein unetan errekeritu ahal izango dute aurkez dakiela aipaturiko betekizunak betetzen direla egiaztatzen duen dokumentazioa, eta aurkeztu egin beharko du interesdunak.

Adierazpen hori jardueraren titularrak edo turismo-enpresaren legezko ordezkariak edo establezimenduen jabeak sinatu beharko du, eta, behar izanez gero, baita jabeak bere establezimendua kudeatzeko ardura aurretik emana dion pertsona juridiko kudeatzaileak ere.

3.– Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena aurreko zenbakian ezarritako moduan izenpetuta aurkeztearekin batera, dena delako jarduera garatzeko gaikuntza lortzen da, adierazpena aurkezten denetik bertatik eta iraupen mugagabe baterako, salbu araudiak Administrazioaren alde aurreko baimen espezifikoren bat eskatzen duenean, hargatik eragotzi gabe aplikatu beharreko beste arau batzuek ezartzen dituzten betebeharrak eta administrazio eskudunek esleitura dituzten egiaztapen-ahalmenak. Erantzukizunpeko adierazpena aurkezteak gaitu egiten du turismo-jardueran aritzeko lege honetan ezarritako baldintzetan, baina hori ezin izango da inoiz ere salbuesgarri gisa alegatu beste arlo bateko araudia ez betetzearen aurrean.

4.– Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena osorik aurkezteak berehalako ondorio zuzena izango du: inskribatuta geratuko da lege honen 24. artikuluan arautzen den erregistroan.

(../...)

9.– Euskadiko Turismo Administrazioak zehaztuko du zein den jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenaren eredu ofiziala eta zer dokumentazio erantsi behar zaion; era berean, zehaztuko du zer dokumentazio izan behar duen pertsona fisiko edo juridikoak, eta prozedurako zer baldintza bete behar diren kapitulu honetan aipatzen diren izapideak egiteko. Horrez gain, argitaratuta eta eguneratuta edukiko ditu idatzi-ereduak, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenarenak eta beste batzuk. Edozein kasutan, Euskadiko Turismo Administrazioak ahalbidetuko du adierazpen hori modu telematikoan aurkeztea, baita gainerako administrazioekiko koordinazioa ere.

**21. artikulua.– Administrazioak egiaztatzea.**

1.– Aurreko artikuluan aipatzen den erantzukizunpeko adierazpen hori behar bezala formalizatu eta aurkeztu ostean, Euskadiko Turismo Administrazioak egiaztatuko du ea betetzen diren ala ez lege honetan eta berau aplikatzeko erregelamenduetako arauetan ezarritako betekizunak. Gero, interesdunari jakinaraziko dio deklaraturakoa legearen arabera den ala ez.

Akatsik edo desadostasunik ezean, interesdunari jakinarazi beharko zaio zer datu jaso diren Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan; besteak beste, erregistro-zenbakia, kategoria eta, baldin badu, espezialitatea.

2.– Euskadiko Turismo Administrazioak inskripzioa ezeztatuko du baldin eta funtsezko zehaztugabetasunik, faltsutasunik edo omisiorik atzematen badu jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenean edo hari erantsi edo gehitutako dokumentuetan jasotzen diren datuetan, edo atzematen badu nahitaezko dokumentazioa falta dela edo ez direla betetzen aplikatu beharreko betekizunak. Ondorioz, egitate horien berri jasotzen den unetik bertatik ezin izango da turismo-jarduera hori egiten jarraitu; hori gorabehera, legezko erantzukizuna eskatu ahal izango da, dagokion prozedura instruituta, zeinean entzunaldia emango baitzaio interesdunari.

Prozedura horren ondorioz, arrazoietan oinarritutako ebazpena emango da erregistroko inskripzioari baja emateko edo hura ezeztatzeko, baita establezimendua ixteko edo jarduera horretan aritzea debekatzeko ere. Era berean, inguruabar horien berri ematen duen ebazpenak erabaki ahal izango du arduradunak jarduera hasi aurreko egoera berera itzuli behar duela egoera juridikoa, nahitaez.

3.– Euskadiko Turismo Administrazioak, prozedura horretaz aparte, dagokion zehapen-prozeduraren instrukzioa hasiko du baldin eta aurreko zenbakian aipatzen den zehaztugabetasunik, faltsutasunik edo omisiorik atzematen badu.

4.– Lege honen ondorioetarako, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpeneko edo hari erantsi edo gehitutako dokumentuetan jasotzen den edozein datutan funtsezko zehaztugabetasuna, faltsutasuna edo omisioa dagoela joko da baldin eta horiek:

a) Interesdunaren nortasun fisiko edo juridikoaren egiaztapenari eragiten badiote.

b) Pertsonen segurtasunari arriskua ekar badiezaioke, eta bereziki:

1) Suteen aurkako prebentzio- eta babes-arloan nahitaezkoa den dokumentazioa falta bada edo gabeziak badaude arlo horretan.

2) Autobabeseke eskulibururik ez badago, edo exiji daitekeen kasuetan ezartzen ez bada.

c) Honako hauei eragiten badiete: establezimenduaren sailkapenari (taldea, kategoria, betekizunak) eta, hala badagokio, erregelamenduetako arauen arabera eska daitezkeen bermeei, aseguruari eta dokumentazio osagarriari.

d) Eskaintako zerbitzu eta produktu turistikoaren irisgarritasun-baldintzei eragiten badiete.

5.– Aldiz, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenean edo hari erantsi edo gehitutako dokumentuetan jasotzen den edozein datutan funtsezkoa ez den zehaztugabetasunik, faltsutasunik edo omisiorik atzemanen gero, edo 2. zenbakian agertzen ez diren bestelako legezko betebeharrak ez direla betetzen ikusiz gero, errekerimendua egingo da zuzendu beharrekoak zuzentzeko edo betebeharrak betetzeko 15 eguneko epean.

Atzemandako akatsak zuzenduta, interesdunari jakinarazi beharko zaio zer datu jaso diren Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan; besteak beste, erregistro-zenbakia, kategoria eta, baldin badu, espezialitatea.

6.– Aipatutako epea igaro, eta errekerimenduari kasurik egin ez bazaio, dagokion administrazio-prozedura izapidetuko da eta turismo-jarduera aldatzeko edo, hala badagokio, uzteko aginduko da.

Halakoetan, lege honetan aurreikusitako zehapen-araubidea aplikatuko da.

37. artikulua.– Ostatu-establezimenduak: kontzeptua.

1.– Ostatu-establezimendutzat jotzen dira prezio bidez aldi baterako ostatu-zerbitzua ohikotasunez eta profesionalki eskaintzen dutenak, erregelamenduz ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera. Establezimendu hauetan ostatatzeak ez dakar egoitza-aldaketarik erabiltzailearentzat.



Ez dira ostatu-establezimendutzat jotzen, eta ez dira lege honen aplikazio-eremuan sartzen, eskusiboki erakunde-, gizarte-, osasun-, laguntza-, lan-, irakaskuntza- edo kirol-xedeak dituzten ostatu-jarduerak, ezta haur, gazte eta babes berezia behar duten beste talde batzuentzat Administrazioaren programen markoan garatzen direnak ere.

2.– Aldi baterako ostatutzat hartzen da urtebetetik beherako iraupenez modu jarraituan eskaintzen den ostatua.

38. artikulua.– Ostatu-establezimenduak: motak.

1.– Mota hauetakoak dira ostatu-establezimenduak:

- a) Hotel-establezimenduak.
- b) Apartamentu turistikoak.
- c) Kanpinak.
- d) Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak.
- e) Aterpetxeak.
- f) Erregelamendu bidez zehaztutako beste establezimendu-mota batzuk.

44. artikulua.– Kontzeptua.

1.– Apartamentu turistikoak: Ostatu-unitatez osatutako establezimenduak dira, ustiapen-unitate enpresarialaren printzipioaren pean kudeatutako multzo independente gisa eskaintzen direnak; aldi baterako ostatua ematen dute, profesionaltasunez eta ohikotasunez. Establezimendu hauetan ostatatzeak ez dakar egoitza-aldaketarik erabiltzailearentzat. Apartamentu turistikoak bloke edo multzo modalitateetan ustia daitezke.

Blokea: Eraikin edo konplexu turistikoa, pisu, apartamentu, villa, txalet edo antzekoek osatua; erabilera erkideko instalazio edo zerbitzuak ditu, eta ustiapen-unitate enpresarial bakar batek erabiltzen du turismo-trafikorako.

Multzoa: Bi ostatu-unitate turistikoz edo gehiagoz osaturiko agregatu bat da, bloke bat eratzen ez duena; multzoa osatzen duten unitate horiek eraikin berean egon daitezke, edo elkarren ondoko eraikinetan, eta ustiapen-unitate enpresarial bakar batek erabiltzen du turismo-trafikorako.

Ostatu-unitatea: Apartamentu turistikoen establezimendu bateko pieza independente bat da, erabiltzaileak beretzat bakarrik erabiltzen duena.

2.– Aurreko zenbakian adierazitako jarduera egiten dela ulertuko da aipaturiko eraikinak lagatzen direnean erabiltzeko eta lupertzeko. Erabilera eta luperketa horien artean sartuko dira, hala dagokionean, erabilera erkideko zerbitzu eta instalazioak, establezimendua dagoen blokean edo multzoan daudenak.

3.– Ohikotasuna dagoela ulertuko da baldin eta establezimenduaren publizitate- edo merkaturatze-ekintzak egiten badira, turismo-eskaintzarako edozein bitarteko, euskarri edo kanal erabiliz, edo ostatu ematen bada urtean bitan edo gehiagotan, guztira hilabetetik gorako iraupenez.

4.– Apartamentu turistikoen establezimendu bakoitza ustiapen-unitatearen printzipioari atxikiko zaio beti, eta haren administrazioaren titularra pertsona bakarra izango da.

5.– Blokea osatzen duten apartamentu turistikoen establezimendu bat jabetza horizontalaren araubidearen edo antzeko figuren arabera eratuta dagoenean, entitate kudeatzaile edo ustiatzaileak Jabetza Erregistroaren ziurtagiriz egiaztatu beharko du establezimendu osoak eta haren ostatu-unitate bakoitzak –edozein dela ere jabea– erabilera turistikoa izango dutela apartamentu turistiko bezala, eta orobat enpresa ustiatzaileari laga zaiola erabilera.

Jabe bakoitzak konpromisoa hartuko du enpresa ustiatzaile bakar batek kudea dezan eraikin osoa, barne direla erabilera erkideko guneak eta ostatu-unitate guztiak. Horretarako, dagokion kontratua izenpetuko dute.

6.– Enpresa ustiatzaileak bere gain hartuko du dena delako establezimenduaren ostatu-unitate guztiak modu jarraituan kudeatzea.



7.– Erregelamenduz ezarriko dira ostatu-unitateen alderdi hauek: nola osatuko diren, zer instalazio eta zerbituz hornituko diren, zer betekizun eta baldintza bete behar dituzten eta nola funtzionatu behar duten.

8.– Landa-eremuan kokatutako apartamentu turistikoek kasu bakoitzean aplikatzekoak diren ingurumen-legeriaren baldintzak bete beharko dituzte.

53. artikulua.– Erabilera turistikoko etxebizitzak: kontzeptua eta aplikazio-eremua.

1.– Erabilera turistikoko etxebizitzak: Turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu bezala eskaintzen edo merkaturatzen diren edozein motatako etxebizitzak dira, jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak hirugarren batzuei lagatzen dizkietenak, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan. Behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke merkaturatzen dira, zuzenean edo zeharka.

Errentapeko etxebizitza bat erabilera turistikorako lagaz gero, errentariak aurkeztu beharko du erantzukizunpeko adierazpena, eta inskribatuta egon beharko du Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan. Era berean, egin nahi duen jardueraren berri eman beharko dio, nahitaez, errentatzaileari.

Honako eraikin hauek sartzen dira sailkapen honen barruan, zerrenda ez delarik ez osoa, ez mugatzailea:

- Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitza independenteak, familia anitzeko eraikinetan edo atxikietan daudenak.
- Familia bakarreko etxe banakakoak edo binakakoak.
- Eraikuntza aurrefabrikatu finkoak edo antzekoak.

Etxebizitza horien barruan sartzen dira apartamentu partikularrak, estudio deritzenak, pisuak, villa deiturikoak zein txaletak.

2.– Erabilera turistikoko etxebizitzek honako arlo hauei buruzko araudietako betekizunak bete beharko dituzte: azpiegiturak; hirigintza; eraikuntza eta etxegintza; segurtasuna; ingurumena; osasuna eta kontsumoa eta, laneko arriskuen prebentziorako araudia betez, higiena eta laneko osasuna. Horietaz gain, baita aplikagarri den beste araudi batek eskatzen dituen betekizun guztiak ere, hala baldin bada.

3.– Kasu honetan, honako hauek sartzen dira lege honen 2.n) artikuluan definitutako turismo-eskaintzen kanalen barruan: etxebizitzetako egonaldi turistikoak epe motzerako merkaturatzen dituzten enpresak, eta opor-erabilerarako etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezin merkatuko agente edo bitartekaritza-enpresak.

4.– Lege honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 29ko 29/1994 Legearen edo hura ordeztzen duen araudiaren arabera errentatzen diren etxebizitzak.

5.– Etxebizitza bat erabilera turistikorako errentatzen dela ulertuko da baldin eta, aplikatu beharreko araudiaren arabera, ezin bada egiaztatu ezen egindako kontratua hiri-errentamenduen legeriaren arabera dela.

6.– Ezin izango da etxebizitzarik errentatu jarduera turistikoa hasteko beharrezkoa den alde aurreko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu gabe Euskadiko Turismo Administrazioan. Lege honen ondorioetarako, klandestinitzat joko da adierazpen hori egin gabe etxebizitzak kontratatzea edo ustiatzea.

7.– Ohikotasuna dagoela ulertuko da baldin eta etxebizitzaren publizitate- edo merkaturatze-ekintzak egiten badira turismo-eskaintzarako edozein bitarteko, euskarri edo kanal erabiliz, edo ostatu ematen bada urtean bitan edo gehiagotan, jarraikako 31 egunez edo gutxiagoz.

8.– Erregelamenduz zehaztuko da zein den erabilera turistikoko etxebizitzaren gehieneko ahalmena, baina ezingo da inola ere gainditu Etxebizitzari buruzko Euskadiko 3/2015 Legearen 62.2 artikuluan edo hura ordeztzen duen araudian definitzen diren ratioen arabera zehaztutako ostatatu-kopurua, ratio horren barnean sartuta bai egoiliarak eta bai turismo-erabiltzaileak.

Era berean, Erregelamenduz garatuko dira establezimendu horien funtzionamendu-araubidea, erabilera turistikoko etxebizitzek bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta bereizgarriak.



9.– Eusko Jaurlaritzan turismo-arloko eskumena duen organoak betekizun batetik edo batzuetatik dispentsatu ahal izango ditu erabilera turistikoko etxebizitzak, baldin eta ezin badira turismo-jarduerarako egokitu etxebizitzaren edo etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren egiturak berak ezartzen dituen zailtasunak direla eta. Dispentsa horretarako, alde zuzeneko txosten tekniko bat beharko da.

10.– Erabilera turistikoko etxebizitzek lehen okupazioko lizentzia edo bizigarritasun-zedula eduki beharko dute.

11.– Erabilera turistikoko etxebizitzak oso kontserbazio-egoera onean eduki beharko dira, eta kategoria ezartzeko eta erregistroan jasotzeko eskatutako betekizunei eutsi beharko diete.

54. artikulua.– Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostata.

1.– Ostatu-zerbitzuen sustapena, eskaintzaren koordinazioa eta erabiltzaileen eskubideak bermatzeko, etxebizitza partikularretako logeletan oporretarako edo turismorako ostatu-zerbitzuak prezio bidez eskaintzen dituztenek erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko diote Euskadiko Turismo Administrazioari, adieraziz trafiko turistikoko jarduerak egiten dituztela. Hori egin ezean, 53.6 artikuluan adierazitako ondorioak izango dituzte.

Etxebizitza partikulartzat hartuko da titularraren benetako egoitza.

Ostatu-mota honen barruan sartzen dira, besteak beste, «bed and breakfast» eta «bed and brekky» deiturikoak.

2.– Erabilera turistikoko logelak merkaturatzen dituzten etxebizitza partikularrek honako arlo hauetako betekizunak bete beharko dituzte: azpiegiturak; hirigintza; eraikuntza eta etxegintza; segurtasuna; ingurumena; osasuna eta kontsumoa, eta, laneko arriskuen prebentziorako araudia betez, higieena eta laneko osasuna. Horietaz gain, baita aplikagarri den beste araudi batek eskatzen dituen betekizun guztiak ere, hala baldin bada.

3.– Titular berak ezin izango du, inolaz ere, logelarik eskaini edo merkaturatu etxebizitza batean baino gehiagotan; hala eginez gero, azken ostatu horiek beste establezimendu-mota bat direla ulertuko da.

Erregelamenduz ezarriko da zenbat plaza eskaini ahal izango diren gehienez ere etxebizitza berean. Gainditzen bada baimendutako turismo-plazen kopurua, ostata hotel-establezimendutzat joko da, eta, beraz, horrelako establezimenduei ezartzen zaizkien betekizun eta baldintza berak bete beharko dira.

4.– Lege honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 29ko 29/1994 Legearen edo hura ordeztzen duen araudiaren arabera errentatzen diren logelak.

5.– Errentapeko etxebizitza bateko logelak turismo-erabilerarako lagaz gero, errentariak aurkeztu beharko du erantzukizunpeko adierazpena. Era berean, egin nahi duen jardueraren berri eman beharko dio, nahitaez, errentatzaileari.

6.– Etxebizitza partikularretako logelak merkaturatzen direla ulertuko da baldin eta aplikatu beharreko araudiaren arabera ezin bada egiaztatu hiri-errentamenduei buruzko legeriaren arabera kontratua egin dela.

7.– Ohikotasuna dagoela ulertuko da baldin eta logelen publizitate- edo merkaturatze-ekintzak egiten badira turismo-eskaintzarako edozein bitarteko, euskarri edo kanal erabiliz, edo ostatu ematen bada urtean bitan edo gehiagotan, jarraikako 31 egunez edo gutxiagoz.

8.– Erregelamenduz garatuko dira erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelen funtzionamendu-araubidea, bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta bereizgarriak.

9.– Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak oso kontserbazio-egoera onean eduki beharko dira, eta erregistroan jasotzeko eskatutako betekizunei eutsi beharko diete.

10.– Eusko Jaurlaritzan turismo-arloko eskumena duen organoak betekizun batetik edo batzuetatik dispentsatu ahal izango ditu etxebizitza partikularretan turismorako erabiltzen diren logelak, baldin eta ezin badira turismo-jarduerarako egokitu establezimenduaren edo eraikinaren egiturak berak ezartzen dituen zailtasunak direla eta. Dispentsa horretarako, alde zuzeneko txosten tekniko bat beharko da.