

Expte.

DI-1316/2004-2

**SR. ALCALDE- PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE ESTOPIÑÁN  
22589 ESTOPIÑÁN  
HUESCA**

**ASUNTO:** Sugerencia relativa a hostel rural de Estopiñán

### **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El día 05/10/04 tuvo entrada en esta Institución una queja manifestando problemas en la gestión del hostel rural de Estopiñán del Castillo, provincia de Huesca.

**SEGUNDO.-** En la misma el interesado denuncia una actitud de acoso y derribo por parte de la Corporación municipal contra el titular de la explotación del Hostel Rural de Estopiñán Casa Comín, con el fin de privarle de sus derechos como inquilino. Señala en el escrito que la situación del establecimiento era irregular cuando se licitó su arrendamiento, puesto que no se disponía de las autorizaciones que corresponde otorgar a la Diputación General de Aragón, y que al señalar al Ayuntamiento la necesidad de proceder a su legalización se demoró durante mucho tiempo, y de forma totalmente injustificada, el trámite para solicitarla.

Manifiesta que desde el primer momento (el contrato de arrendamiento y mantenimiento del Hostel es de 27/11/02) se atuvieron en la gestión del establecimiento a las condiciones fijadas en la licitación e introdujeron las mejoras a las que se habían comprometido. Sin embargo, la actitud pasiva del Ayuntamiento a la hora de realizar los trámites necesarios para legalizar el establecimiento les supuso fuertes pérdidas económicas y de promoción, al no poder figurar en guías turísticas o integrarse en asociaciones de esta naturaleza. Igualmente, denuncia la obstrucción que se realiza desde el Ayuntamiento al no entregarle la documentación que precisa, desvío de clientes a otros establecimientos, falta de realización de inversiones a que está obligado como propietario, etc. Aclara también que no tienen ninguna deuda pendiente con el Ayuntamiento, y que disponen de justificantes de todos los gastos y pagos realizados.

Expresa su sorpresa ante esta actitud del Ayuntamiento, para la que no encuentra justificación alguna, al constituir el Hostel un elemento importante para revitalizar la vida en el pueblo, puesto que da empleo a cinco personas y constituye un foco de atracción turística digno de consideración.

**TERCERO.-** A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a

supervisión, asignando el expediente al Asesor D. Jesús Olite para su instrucción. A tal objeto, se envió con fecha 15/10/04 un escrito al Ayuntamiento de Estopiñán recabando información acerca de la cuestión planteada en la queja y, en particular, si el local en cuestión cuenta con las preceptivas autorizaciones para desarrollar su actividad en los términos en que lo viene haciendo y las circunstancias en que se encuentra actualmente la relación entre los gestores y el Ayuntamiento; asimismo, se solicitó copia del expediente de licitación que se instruyó en su momento.

**CUARTO.-** La respuesta del Ayuntamiento se recibió el 24/11/04, y en ella hace constar los siguientes datos:

1º.- Manifiesta que son inciertos los hechos objeto de queja y que el hostel se encuentra debidamente legalizado; acompaña a estos efectos una resolución del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Industria, Comercio y Turismo de D.G.A. de fecha 28/06/04 en la que se autoriza la apertura del establecimiento.

2º.- En el contrato de arrendamiento se establecían las obligaciones de ambas partes, que el arrendatario incumplió al no haber depositado la fianza ni realizado el pago de la renta pactada. Debido a esta circunstancia, se han interpuesto dos demandas instando el desahucio por falta de pago ante el Juzgado de Monzón. Las dos han sido desestimadas; de la primera informa el propio Ayuntamiento, y la desestimación de la segunda, cuyo juicio verbal nº 389/04 se celebró el día 14/01/05, ha sido comunicada por el presentador de la queja mediante el envío de la sentencia nº 3 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Monzón.

3º.- Considera que en el ejercicio de estas acciones por el Ayuntamiento ante el incumplimiento del interesado no hay una situación de *acoso y derribo*, sino el ejercicio del derecho constitucional de defensa que tiene cualquier ciudadano, incluida la Administración pública.

No ha aportado la copia del expediente de licitación que le fue requerido.

**QUINTO.-** En la documentación aportada junto a la queja o en momentos posteriores el interesado deja constancia de diversas circunstancias, de las que merece la pena destacar las siguientes:

- En el momento de licitarse por el Ayuntamiento la gestión del establecimiento mediante contrato de arrendamiento y mantenimiento, en el año 2002, y posteriormente en el propio contrato se hace referencia al mismo como Hostel Rural de Estopiñán del Castillo, pero no tiene todavía autorización para funcionar como tal, que debe expedir el Servicio correspondiente de la Diputación General. A pesar de que el adjudicatario solicita del Ayuntamiento en numerosas ocasiones la realización de este trámite, puesto que su falta le supone perjuicios económicos al no poder acceder a asociaciones de turismo y a la publicidad conjunta con estas, no es hasta junio de 2004 cuando se concede dicha autorización, debido a que no había sido enviada la petición hasta enero de 2004, faltando además documentos que fueron completados posteriormente.
- El Ayuntamiento le debía una cantidad considerable (se mencionan 1.800 €) por comidas y otros servicios, y ante la falta de pago, el gestor del establecimiento decidió a su vez no pagar el alquiler, compensando las deudas. A partir de este momento, no se celebró ningún acto municipal en el

hostal, y desde el Ayuntamiento se desvió el turismo que se interesaba por la zona hacia otro establecimiento. No obstante, pagaron la deuda, y a así se reconoce en la primera sentencia del Juzgado de Monzón, cuya juez instó al Ayuntamiento que, a su vez, saldase los importes pendientes.

- El Ayuntamiento no les entregó copia del contrato, por lo que no pudieron ponerse a su nombre los servicios de luz, gas y teléfono, y consecuentemente, no se pudieron desgravar el IVA soportado.
- Asimismo, y ante la falta de atención del Ayuntamiento, titular del inmueble y a quien competía hacerlo, el contratista hizo determinadas obras para subsanar deficiencias apreciadas por la Inspección de Sanidad por ser necesarias para el funcionamiento como hostal. Su realización se comunicó al Ayuntamiento, así como la intención de compensar su importe con los alquileres, pero por parte de este no se reconocieron las facturas y se alegó ignorancia, a pesar de habersele presentado.
- En la segunda sentencia dictada por el Juzgado de Monzón se menciona precisamente la inexistencia de deuda, pues como indica en su Considerando tercero *De la prueba practica en el acto del Juicio, la actora no ha acreditado la falta de pago, así el Alcalde de Estopiñán del Castillo reconoce su firma en el documento nº 2 de los aportados por la demandada y al que me he referido en el párrafo anterior, así como la obrante en el doc. 13 y claramente cabe concluir que ha sido una práctica normal en sus relaciones la de compensar el pago con los gastos necesarios realizados en el Hostal, consintiéndose por ambas partes esta práctica, siendo contrario a la buena fe que pueda en un momento determinado alegarse la falta de pago, teniendo reconociendo como se hace en el doc. 2 aportado en el acto del juicio y existir cumplida prueba de que el mismo se ha venido realizando.* En atención a esta y a las demás consideraciones jurídicas, desestima íntegramente la demanda interpuesta por el Ayuntamiento contra el gestor del hostal e incluso le condena al pago de las costas procesales.
- El resultado de estas actuaciones del Ayuntamiento es que la empresa adjudicataria ha sufrido unas pérdidas considerables que derivan de la dificultad para hacer publicidad en los cauces habituales del turismo rural, los costes de los litigios judiciales que han sobrellevado, la falta de desgravación de gastos que tienen este carácter, la falta de colaboración para celebrar allí actos municipales y desvío de clientes hacia otros establecimientos, con la consecuencia inmediata de la reducción de la plantilla en un 50%.

## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### **Única.- Sobre la importancia del turismo rural como motor económico en territorios deprimidos.**

El turismo rural es una actividad que progresivamente va abriéndose camino en las preferencias de los viajeros, que ya no se conforman con los tradicionales sol y playa, sino que buscan un mejor aprovechamiento de tiempo libre con otras alternativas culturales, gastronómicas, de relación social, etc. y que pueden encontrarlo en el conjunto de elementos patrimoniales (naturales y culturales) que conforman la identidad de un territorio que no es litoral ni urbano y reflejan un modo de ocupación y uso y un modo de vida.

El espacio o medio rural turístico se puede definir como aquel espacio rural cuyos recursos patrimoniales tienen capacidad de atracción, suelen disponer de infraestructuras de puesta en valor turístico de estos recursos, ofertan servicios turísticos básicos como alojamiento y restauración, y servicios complementarios.

La base del turismo rural la constituyen los recursos del medio rural en sentido amplio.

El rasgo distintivo de los productos del turismo rural es el deseo de ofrecer a los visitantes un contacto personalizado, de brindarles la oportunidad de disfrutar del entorno físico y humano de las zonas rurales y, en la medida de lo posible, de facilitar su participación en las actividades, tradiciones y estilos de vida de la población local.

La *Ley 6/2003, de 27 de febrero, del Turismo de Aragón*, hace referencia ya en su preámbulo al turismo rural como una herramienta eficaz de reequilibrio territorial en nuestra Comunidad Autónoma, constituyendo la potenciación del turismo rural como factor del desarrollo uno de los principios sobre los que gira la política turística de la Comunidad Autónoma.

El turismo rural viene ejerciendo un importante papel dinamizador sobre territorios tradicionalmente deprimidos. Desarrollar el turismo rural ha permitido en muchos lugares rehabilitar el patrimonio arquitectónico rural, aportar una nueva fuente de ingresos para pequeños núcleos, combatir la despoblación del medio rural e incluso recuperar población, potenciar el pequeño comercio local, crear una infraestructura de servicios y actividades que puede llevar al establecimiento de nuevas áreas de actividad, conservar las costumbres y tradiciones y proteger el entorno natural.

Según criterios generalmente admitidos, la oferta en alojamiento y restauración debe de ser en edificaciones típicas del territorio, en número reducido de plazas, que pongan en valor de edificios con algún valor arquitectónico mediante la rehabilitación y adaptación de construcciones singulares y populares del medio rural. Para ser un producto turístico atractivo la estancia en el medio rural debe de tener una oferta en actividades complementarias adecuadas: visitas, excursiones, actividades deportivas, culturales, posibilidad de compra de productos típicos, etc., que deberán realizarse con respeto por el medio donde se enmarcan.

De acuerdo con la información obtenida, el Hostal Rural de Estopiñán, ubicado en las antiguas escuelas del municipio, responde perfectamente a las características expuestas, no solo por su emplazamiento, sino por sus características y el conjunto de actividades que se desarrollan en el mismo o merced a su impulso, constituyendo un elemento dinamizador de la economía local y de promoción del municipio, cuyo buen funcionamiento puede generar una sinergia muy favorable a las iniciativas de desarrollo antes señaladas.

Al expediente de queja se ha ido incorporando documentación que acredita un continuo desencuentro entre los actuales gestores del establecimiento y el Ayuntamiento de la localidad que en dos ocasiones han finalizado en el Juzgado. Los motivos de discusión versan principalmente sobre las dificultades del establecimiento para cumplir su función debido a problemas administrativos o de instalaciones y la escasa colaboración del Ayuntamiento para subsanarlos, aducidas por el contratista y que le han obligado a realizar por sí mismo algunas actuaciones que corresponden al propietario del inmueble, y por otro lado la falta de pago del arrendamiento, si bien esta discusión ha quedado clara en las respectivas sentencias judiciales, que han reconocido la efectiva realización de los importes reclamados.

Atendiendo a las características y recursos de la localidad, la actividad del Hostal se puede considerar sin ningún género de duda como de interés municipal, lo que, a tenor de lo establecido en el artículo 14.c de la Ley del Turismo de Aragón, obliga al Ayuntamiento a realizar una actividad de fomento de la misma, dado que esta parece ser la finalidad que motivó al municipio a embarcarse en la iniciativa. Así, por encima de la propia rentabilidad económica concretada en el pago del arriendo, que debe realizarse en los términos acordados, debe primar como interés superior el buen funcionamiento del Hostal, que permitirá desarrollar su capacidad de arrastre como elemento dinamizador de la economía y el empleo en el municipio, para lo que es muy importante garantizar su estabilidad y permitir, e incluso fomentar, tal como dice la Ley, el desarrollo de todas sus potencialidades, dado el beneficio general que de todo ello puede derivar.

### **III.- RESOLUCIÓN**

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Ayuntamiento de Estopiñán del Castillo la siguiente **SUGERENCIA**:

Que, sin perjuicio de exigir el cumplimiento del contrato en los términos pactados, facilite a los gestores del Hostal Rural de Estopiñán el desarrollo de su actividad evitando los conflictos en su relación contractual y procurando resolver las controversias por la vía del acuerdo, dado el beneficio general que un buen funcionamiento del establecimiento puede reportar al municipio.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**3 de febrero de 2005**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FEERNANDO GARCÍA VICENTE**