



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

20250000221

13 ENE 2025

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q23/1445/09

**Sr. Consejero de Medio Ambiente
y Turismo**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

A02029281 / O00001120

ASUNTO: Sugerencia relativa a viviendas de uso turístico.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 17 de noviembre de 2023 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado, al que ruego haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

SEGUNDO.- En el mismo se aludía a las molestias que se estaban ocasionando a los vecinos de una comunidad de propietarios, debido a la existencia de un piso turístico.

Se indicaba que se trataba de un bloque de viviendas de uso residencial, y que en ese piso en concreto no existía señalización alguna que constataste su naturaleza de vivienda de uso turístico, añadiendo que en el mismo se vienen generando, habitualmente, constantes molestias por ruidos y el mal uso de las zonas comunes del bloque de pisos.

Por último, se señalaba que estos hechos habían sido puestos en conocimiento del Gobierno de Aragón.



TERCERO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión y dirigirnos al Departamento de Medio Ambiente y Turismo con la finalidad de recabar la información precisa sobre las cuestiones planteadas.

CUARTO.- Con respecto a la inexistencia de placa distintiva, se nos informó lo siguiente:

«De las actuaciones inicialmente realizadas quedaba pendiente la comprobación de la existencia de la preceptiva placa distintivo en la vivienda (artículo 14 del Decreto 1/2023, de 11 de enero, Reglamento de las viviendas de uso turístico de Aragón.»

En cumplimiento del Plan de Inspección de Turismo de Aragón 2024, se ha iniciado una comprobación masiva de estas placas distintivo en Zaragoza. En el caso de la citada vivienda, se le ha requerido a subsanar la falta de placa tras comprobar que no disponía de la misma. Se está a la espera de que acredite la subsanación (el plazo finalizaría a mediados de marzo), de lo contrario, se iniciará el correspondiente procedimiento sancionador.»

En lo que afectaba al resto de los asuntos planteados en la queja, la respuesta de ese Departamento fue la siguiente:

«(...)

Respecto del tema de las molestias por ruidos o mal uso de las zonas comunes del bloque de pisos, no es un asunto competencia de esta Dirección General.

(...).»

QUINTO.- Posteriormente, se nos proporcionó un nuevo escrito en los siguientes términos:

«De las actuaciones inicialmente realizadas quedó pendiente la comprobación de la existencia de la preceptiva placa distintivo en la vivienda (artículo 14 del Decreto 1/2023, de 11 de enero, Reglamento de las viviendas de uso turístico de Aragón. En cumplimiento del Plan de Inspección de Turismo de Aragón 2024, se realizó la comprobación masiva de estas placas distintivo en Zaragoza. En el caso de la citada vivienda, se le requirió a subsanar la falta de placa tras comprobar que no disponía de la misma.»

Con fecha 5 de marzo pasado, el titular de la vivienda de uso turístico remitió información sobre la colocación de la preceptiva placa.»



II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- En la queja de la que dimana este expediente son, esencialmente, dos las cuestiones planteadas que pasan a exponerse.

En primer lugar, se ha expresado que, en el edificio en cuestión, no existía la señalización preceptiva, lo que, según nos ha podido referir la Administración, se ha subsanado con posterioridad a la presentación de la queja.

Mayor complejidad presenta la segunda de las preocupaciones mostradas por quienes han acudido a nuestra Institución, ya que se han denunciado las molestias y el mal uso de los elementos comunes del inmueble, así como la falta de control sobre el acceso al mismo.

Frente a esta segunda objeción, la Administración autonómica ha expresado que «el tema de las molestias y el mal uso de los elementos comunes del bloque de pisos no es asunto competencia de esta Dirección General».

Sobre esta última cuestión, conviene efectuar algunas consideraciones para su valoración por parte de la Administración.

SEGUNDA.- Sin duda, el fenómeno de las viviendas de uso turístico constituye un acontecimiento relativamente novedoso en nuestras poblaciones; situación que, en ocasiones, no está exenta de controversias, como consecuencia de la convivencia de personas que habitan permanentemente en un determinado inmueble (o en las proximidades) con quienes residen esporádica y temporalmente con fines esencialmente vacacionales.

En este punto, no está de más reflejar la definición legal de las mencionadas viviendas de uso turístico, que, según la legislación vigente (*art. 40 del Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Turismo de Aragón, en adelante Decreto Legislativo 1/2016*), serían aquéllas «que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa, de acuerdo con los límites y características que se determinen reglamentariamente».



En esta línea, la normativa reglamentaria (*en concreto, el Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico de Aragón, en lo que sigue Decreto 1/2023*) ha aportado, en su art. 2, una noción normativa en la que se reputan viviendas de uso turístico «aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, viviendas unifamiliares aisladas u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros para su alojamiento turístico, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa». Y, en el art. 4.3 del Decreto referido, se asienta la siguiente presunción: «se presumirá que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este Reglamento cuando su promoción o comercialización se efectúe a través de canales de oferta turística, o cuando se ceda por un período igual o inferior a un mes por usuario».

Asimismo, resulta de interés hacer mención a lo que la legislación arrendaticia califica como «alquiler turístico», de acuerdo con el artículo 5 e) de la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, que se refiere a la «cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

Ciertamente, las viviendas de uso turístico pueden ser objeto de regulaciones diferentes, entre las que destaca, desde luego, la relativa a la propiedad horizontal. En esta materia, han recaído recientes resoluciones del Tribunal Supremo (Sentencias de 5197/2023, de 27 de noviembre y 5199/2023, de 29 de noviembre), que han interpretado el art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el sentido de posibilitar que se prohíban este tipo de viviendas mediante determinados acuerdos de la junta de propietarios. Muy recientemente, además, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado de 3 de enero de 2025 la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de la Justicia, en la que, mediante la reforma de la precitada Ley de Propiedad Horizontal, viene a exigirse el acuerdo favorable de la Junta de Propietarios para iniciar este tipo de actividad turística.



Asimismo, cabe mencionar la posible incidencia de la legislación urbanística y, más en concreto del planeamiento urbanístico, ya que existen precedentes en algunos planes, en los que se requiere (con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal) el acuerdo favorable de la junta de propietarios para poder autorizar este tipo de viviendas, lo que está siendo objeto de análisis judicial.

Finalmente, dentro de este sumario recorrido normativo, hay que dar noticia del *Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre*, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

En todo caso, en el presente supuesto, ha de acudir a la legislación turística, al tratarse de una actividad que, en principio, cuenta ya con el correspondiente título habilitante, lo que se hace en la siguiente consideración jurídica.

TERCERA.- En la ya mencionada Ley del Turismo de Aragón (*el Decreto Legislativo 1/2016*), se dice que uno de los principios de la política turística de la Comunidad Autónoma, según el art. 4 h), pasa por «garantizar el ejercicio de sus derechos, así como el cumplimiento de sus deberes».

Asimismo, el *Decreto Legislativo 1/2016* dedica el Capítulo II del Título Sexto (Disciplina Turística) a la Inspección Turística (artículos 78, 79, 80 y 81), mientras que, en los Capítulos III y IV, se recoge el régimen legal de infracciones (arts. 82-87) y sanciones (arts. 88-95).

Por su parte, en el artículo 78.3 del *Decreto Legislativo 1/2016*, se dispone que «corresponde al Departamento competente en materia de turismo el ejercicio de las restantes funciones inspectoras en relación con empresas y establecimientos turísticos. El ejercicio de las actuaciones inspectoras se ordenará mediante los correspondientes planes de inspección que se aprueben mediante Orden del Consejero competente en materia de turismo».

Por lo que respecta a la inspección de turismo, el artículo 20.1.c) del *Decreto 56/2024, de 3 de abril, del Gobierno de Aragón*, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Medio Ambiente y Turismo, establece que corresponde a la Dirección General de Turismo y Hostelería «La tramitación de declaraciones responsables, registral, inspectora y disciplinaria sobre las empresas y establecimientos turísticos de su competencia y sobre las profesiones



turísticas, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Servicios Provinciales por la normativa turística y la coordinación de tales potestades cuando sean ejercidas por las Entidades Locales».

En lo que respecta a la normativa específica, el *Decreto 1/2023, de 11 de enero*, del Gobierno de Aragón, ya mencionado como Decreto 1/2023, contiene, en su art. 5, una remisión a la Ley del Turismo, en cuanto a derechos y obligaciones de los «titulares» y de los «turistas» del siguiente modo:

«Los derechos y deberes de los titulares y los turistas usuarios de las viviendas de uso turístico son los contemplados en los capítulos II y III del título III del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón».

En este sentido, el *Decreto 1/2023* concreta, en su art. 13, algunas prohibiciones aplicables a los turistas [esto es, las personas que utilizan los servicios de una vivienda de uso turístico, ex art. 2 f)], entre las cuales, existen algunas que están orientadas a evitar molestias y perjuicios al resto de residentes en el inmueble o en otros próximos.

Tales prohibiciones son las siguientes:

a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, sin autorización escrita del titular de la vivienda de uso turístico.

b) Alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad máxima fijada para la vivienda de uso turístico.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en la vivienda de uso turístico o destinarla afines distintos de aquellos para los que se contrató.

d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

e) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impida el normal descanso de otros usuarios del inmueble, de conformidad con lo prevenido en las ordenanzas municipales de aplicación.

f) Introducir animales contra la prohibición del titular de la vivienda de uso turístico, salvo que se trate de perros guía de asistencia para personas que padezcan algún tipo de discapacidad visual.



g) *Introducir aparatos o mecanismos que alteren sensiblemente el consumo medio de agua y energía».*

Es verdad que el incumplimiento de estos vetos (que han de estar publicados de modo visible en varios idiomas en el interior de la vivienda de uso turístico) tienen como consecuencia, según el reglamento aragonés, habilitar a los titulares de la vivienda la posibilidad de resolver el contrato y de efectuar un requerimiento de abandono de la vivienda, en aplicación del art. 13.2 del *Decreto 1/2023* («el incumplimiento de estas normas facultará a los titulares de las viviendas de uso turístico para solicitar la resolución del contrato y para efectuar un requerimiento de abandono de la vivienda a sus infractores»).

Estas previsiones, sin embargo, pueden ser poco eficaces para garantizar la calidad de vida de los afectados por molestias y otros perjuicios, a la vista de las características y duración de este tipo de hospedajes. En efecto, los vecinos afectados por una vivienda de estas características, no tienen a su alcance procedimientos eficaces para transmitir con inmediatez al propietario o gestor, que un usuario no hace un uso adecuado de las instalaciones comunes o que no respeta las normas de convivencia. Por ello, dado que el propietario o gestor no está presente durante el uso de la vivienda, resulta complicado que pueda tener conocimiento de estos incumplimientos, que puedan dar lugar a un desalojo del usuario de dicha vivienda. Las estancias en estas viviendas pueden ser cortas, y las alteraciones del orden y la convivencia se pueden producir en lapsos muy breves de tiempo. Si no se establecen mecanismos de comunicación ágiles que permitan remediar la situación con rapidez, es probable que cuando los vecinos consigan contactar con el propietario o gestor de la vivienda, el usuario de ésta la haya abandonado, con lo que ya no tiene sentido que se le inste a desalojarla.

En concordancia con lo anterior, debería valorarse si las conductas desarrolladas en los pisos turísticos, que causan molestias a los vecinos, pudieran encajar en los tipos de las infracciones del *Decreto Legislativo 1/2016* en materia de turismo y, en concreto, en alguna de las infracciones graves (artículo 84), como las relativas a *“incumplimiento de las condiciones que el órgano competente hubiera dispuesto para el ejercicio de la actividad o la apertura y clasificación del establecimiento”*, *“la reserva confirmada de plazas en número superior a las disponibles o el incumplimiento de las disposiciones relativas al número de reserva”* o *“la obstrucción a la inspección”*.



En el artículo 91.2 se contempla que “*podrá imponerse acumulativamente la sanción de multa y de suspensión del ejercicio de las actividades o clausura del establecimiento o instalación por un periodo de hasta seis meses*”.

En este punto, ha de tenerse en cuenta que la normativa en materia de pisos turísticos establece una serie de condicionantes de las autorizaciones o títulos habilitantes de ejercicio de la actividad que podrían verse vulneradas, lo que podría suponer, en su caso, la comisión de una de las infracciones precitadas.

Podría entenderse también que los propietarios o gestores tienen una especial obligación de vigilancia de las conductas de estos usuarios, así como de diligencia en lo que se refiere a advertencias o apercibimientos a los usuarios infractores. Alguna referencia normativa puede citarse en esta dirección, como la contenida en el art. 18.2 del *Decreto 1/2023* cuando señala que «serán responsables de las infracciones administrativas a la normativa turística los titulares de las viviendas de uso turístico, así como los canales de comercialización o promoción de la oferta turística que desatiendan los requerimientos efectuados por las Administraciones públicas con competencias en materia de turismo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.1 del *Texto Refundido de la Ley del Turismo de Aragón*».

En todo caso, a la vista de la regulación existente hasta ahora, parece razonable sugerir que se valore si debería ser necesaria la aprobación de una legislación en la materia, que estableciera con mayor precisión tanto el régimen de infracciones y sanciones administrativas, como el sistema de responsabilidad por la comisión de tales ilícitos, que, de algún modo, debería implicar a quien es titular de las viviendas de uso turístico y a los canales de comercialización o promoción de la oferta turística.

Para todo ello, resulta importante establecer un marco normativo que, con la necesaria claridad, permita determinar las responsabilidades de los implicados en el ámbito de las viviendas turísticas. A este respecto, quizás, podría incorporarse, dentro de los contenidos de la declaración responsable prevista en el art. 15 del *Decreto 1/2023*, o un compromiso de los titulares de la actividad, en orden a velar por el cumplimiento de las normas de convivencia por parte de los turistas, lo que podría relacionarse, a su vez, con el ilícito definido en el art. 84.1 del *Decreto Legislativo 1/2016*, que considera infracción grave «el ejercicio de actividades turísticas sin haber formalizado la declaración responsable regulada en esta Ley o incumpliendo las



condiciones que el órgano competente hubiese dispuesto para el ejercicio de la actividad o la apertura y clasificación del establecimiento».

En la verificación de estas posibles conductas infractoras, resulta obvia la importancia de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, la Policía Local y la propia Unidad Adscrita de la Policía Nacional, al objeto de cursar las correspondientes denuncias al Departamento competente, junto con el resto de actuaciones de orden público que en dicho ámbito ostentan.

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 Departamento de Medio Ambiente y Turismo las siguientes

SUGERENCIAS:

Primera.- Que, de conformidad con lo expuesto, se valore por el órgano competente en materia de turismo, el ejercicio, en lo que proceda, de las potestades de inspección, de policía administrativa y sanción, respecto del cumplimiento de los condicionantes de las autorizaciones o títulos habilitantes del ejercicio de la actividad de las viviendas de uso turístico, en relación con las molestias y perjuicios que puedan sufrir vecinos y colindantes.

Segunda.- Que se valore la posibilidad de clarificar el marco normativo existente o promover una norma, en el sentido de establecer una mayor implicación y un régimen de responsabilidad de los promotores o gestores de las viviendas de uso turístico, en relación con las conductas de los usuarios que pudieran afectar a la convivencia de los vecinos del inmueble o de lugares cercanos.

Tercera.- Que se valore la posibilidad de establecer un cauce de comunicación eficaz para que los vecinos de las viviendas de uso turístico puedan transmitir sus quejas de modo ágil a los promotores o gestores de las viviendas de uso turístico y a la Inspección de Turismo.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

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

En Zaragoza, a 10 de enero de 2025



**Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón**