

eman ta zabal zazu



Universidad
del País Vasco

Euskal Herriko
Unibertsitatea

**ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZAK:
PROBLEMATIKA JURIDIKOA ETA ARAUBIDE
APLIKAGARRIAREN AZTERKETA**

Gradu Amaierako Lana
ZUZENBIDEKO GRADUA
2023-2024 Ikasturtea

EGILEA: AINHOA ALBERDI SANGRONIZ
ZUZENDARIA: LEIRE IMAZ ZUBIAUR

Laburpena

Erabilera Turistikoko Etxebizitzek erronka ekonomiko eta sozialak sortzen dituzte, eta haien gorakada geldiezinak aurrera egin ahala, eztabaida handia eragiten dute. Gaur egungo gizartearen parte dira jada, eta horregatik, azterlan honetan aztertuko dira gai honen inguruan sortzen diren interes-gatazkak eta jabetza horizontaleko eraikinetan sortzen dituzten arazoak, horietan inbertitzea erabakitzen duten jabeentzako errentagarritasun ekonomikoaz haratago. Estatuko araubide juridikoa eta autonomia erkidegoetan aplikatzen dena ikertuko da, eta baita jurisprudentziak ematen dituen erantzun edo irtenbideak ere.

Hitz-gakoak: Erabilera Turistikoko Etxebizitzak, jabetza horizontala, lankidetzak-ekonomia.

AURKIBIDEA

LABURDURAK	4
I. SARRERA	5
II. ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEN FENOMENOAREN TESTUINGURUA	6
1. Etxebizitza Turistikoak: kontzeptua eta ezaugarriak	7
2. Etxebizitza Turistiko eta Apartamentu Turistikoen arteko bereizketa	10
3. Lankidetzak-ekonomia	11
4. Erabilera Turistikoko Etxebizitzen problematika	14
III. ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEN ERREGIMEN JURIDIKOA	19
1. Legedia Estatu mailan	21
2. Legedia Autonomia Erkidegoetan	25
2.1. Euskal Autonomia Erkidegoa	26
2.2. Kanariar Uharteetako Autonomia Erkidegoa	32
2.3. Balear Uharteetako Autonomia Erkidegoa	35
2.4. Andaluziako Autonomia Erkidegoa	37
2.5. Kataluniako Autonomia Erkidegoa	38
IV. ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEK SORTZEN DITUZTEN KORAPILO JURIDIKOEN ARGAZKIA AZKEN JURISPRUDENTZIAREN ESKUTIK	42
1. Auzitegi Gorenaren 331/2024 epaia	42
2. Cali Apartments auziak jurisprudentzian izan duen eragina Bilbon, Bartzelonan eta Palman	44
V. DEBATE POLITIKOA	49
VI. ONDORIOAK	51
VI. BIBLIOGRAFIA	53

LABURDURAK

AAEE	Autonomia Erkidegoa
AG	Auzitegi Gorena
AGE	Auzitegi Gorenaren Epaia
art.	artikulua
EAE	Euskal Autonomia Erkidegoa
EB	Europar Batasuna
EBJA	Europar Batasuneko Justizia Auzitegia
EK	Espainiako Konstituzioa
EPL	Etxebizitza Partikularretako Logela
ETE	Erabilera Turistikoko Etxebizitza
HAPO	Hiria Antolatzeko Plan Orokorra
HEL	Hiri Errentamenduen Legea
JHL	Jabetza Horizontalaren Legea
KZ	Kode Zibila
MLBN	Merkatuaren eta Lehiaren Batzorde Nazionala
or./orr.	orrialdea, orrialdeak

I. SARRERA

Erabilera Turistikoko Etxebizitzen fenomenoak eztabaidagarri bihurtu da, azken urteotako turismoaren gorakadak higiezinaren merkatua aldatu egin baitu, ostatu-mota hori sartzean. Hala, helmuga turistiko ezagunenak eta bertako egoiliarren bizitza hankaz gora jarri ditu.

Lan honen helburu nagusia Erabilera Turistikoko Etxebizitzen legezko egoera argitzea da, Zuzenbide Zibilaren ikuspegitik eta, zehazki, Jabetza Horizontalaren Legearen ikuspegitik. Ikerketaren xedea figura honi argitasun pixka bat ematea da, aplikatu dakizkikeen erregulazioen eta araudien nahasketaren aurrean. Horretarako, Erabilera Turistikoko Etxebizitzen kontzeptua, ezaugarriak, jatorria, bilakaera eta izan duten gorakada nabarmena aztertuko ditugu, baina baita gizartean eta, zehazkiago, jabetza horizontaleko eraikinetan sortzen diren erronkak eta arazoak ere. Lanean, besteak beste, Europar araudia, Estatukoa eta autonomikoa hartuko dira kontuan, haien eskumen-esparruari helduz eta turismo-ostatu mota honek presentzia handien duten autonomia-erkidegoetako araudi sektoriala aztertuz. Halaber, fenomeno horren inguruan sortu diren korapilo juridikoen aurrean Auzitegien erantzuna topatuko da ere, jurisprudentzia aztertuz. Honez gain, gaiaren inguruan sortzen den eztabaida politikoa, edo hobeto esanda eztabaida politikoa baitan erabilera turistikoaren etxebizitzaren egoera zein den argituko da, eta azkenik egindako ikerketan oinarritutako ondorioak aterako dira.

Gaiaren aukeraketarako, gizartean gaur egun Erabilera Turistikoko Etxebizitzek duten garrantzia eta eragina hartu dira kontuan, batez ere etxebizitzaren gaineko presioa handia den hiriguneetan. Hala, “etxetik hurbil” gertatzen den benetako arazo bat aztertzen da, eta gure komunitatean eragina duten datu eta kasu zehatzak ere arakatuko dira.

Gradu Amaierako Lana burutzeko erabilitako metodologiari dagokionez, lana egin aurreko dokumentazio- eta irakurketa-prozesuan azterketa teoriko zein praktikoa gauzatu da; jabetza horizontalaren baitan erabilera turistikoaren etxebizitzaren gaiari buruzko liburu eta artikulua aztertuz eta gaiari dagokion legediari arreta jarritz. Erreferentzia gisa hartu dira, baita, Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren datu-basean bildutako epaiak eta Aranzadiren datu-basea; jurisprudentzia-ildoak argitzeko.

II. ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEN FENOMENOAREN TESTUINGURUA

Gaur egun ezagutzen dugun turismoa, jarduera ekonomiko eta sozial gisa, aspalditik egon da gizaterian; izan ere, Industria Iraultzaren ondorioz XIX. mendean du jatorria, joan etorrien helburu nagusiak aisialdia, atsedena, kultura, osasuna, negozioak edo familia-harremanak izan direlarik¹.

Azken urteotan turismoak indar handia hartu du, mundu osoan, hazkunde ekonomikoaren bultzatzaile nagusia izateagatik, garrantzi handiko sektore bilakatuz –konkretuki Espainian 2022 urtean jarduera turistikoa 155.946 milioi eurora iritsi zen, BPGaren %11,6². Esan bezala, turismoaren gorakadak sektorean inbertitzeko aldeko inertzia eragin du Espainian, arrazoi nagusia turismo-negozioaren errentagarritasuna eta negozio-eredu berrien ugaritzea direlarik, hauen artean, erabilera turistikoko etxebizitzak edo apartamentu turistikoak, besteak beste.

Nahiz eta herrialde askorentzat funtsezko motor ekonomikoa izan, turismoak hirietan eta udalerrietan izan dezakeen eragina ez da alderdi positiboetara mugatzen. Izan ere, turismo-kontzentrazio handiko eremuetan ikusten da, bisitari kopuruak hiri-ingurunearen kudeaketa-ahalmena gaintzen duenean, eragozpenak sortzen direla tokiko egoiliarrentzat eta bizikidetzaz- arazoak sortzen direla baita jabeen erkidegoetan, batez ere, gorakadarik handiena izan duten zerbitzu turistikoak –aurrez aipatutako Erabilera Turistikoko Etxebizitzak– jabetza horizontalaren bidez antolatutako eraikinetan kokatzen direlako. Honez gain, eragin nabarmena izan du ohiko etxebizitzaren alokairu-merkatuan, errentarientzako baldintzak

¹ *Mediterrani*, E. U. (2022, uztailearen 21). “El origen del turismo, nos ponemos históricos”. Eskuragarri: <https://mediterrani.com/el-origen-del-turismo-nos-ponemos-historicos/>. Testuak turismoaren jatorria antzinako Erroman kokatzen du, –Arthur Bormannek plazeragatiko, negozioengatiko edo antzekoengatiko aldi baterako bidaia gisa definitzen duena–, non erlijio-, kirol- eta osasun-bidaia (termak) eta enperadoreen oporrak egiten ziren. Garai hartan, komunikazio-bide berriei esker, aberri-bidaia eta bidaia nobleak egin ziren hondartzara eta inperioko beste leku batzuetara. Erdi Aroan, Jerusalem, Erroma edo Santiago de Compostelako leku sakratuetara egindako erromesaldiek bidaia antolatuak bultzatu zituzten, erromesak babesteko gidariekin eta soldaduekin.

² 2022an Espainiako turismo-jarduerari buruz eman diren datuak Estatistikako Institutu Nazionalak (EIN) emandakoak dira, eta 2023ko abenduaren 22an argitaratu ziren. *INEbase / Servicios /Hostelería y turismo /Cuenta satélite del turismo de España / Últimos datos..* INE. Eskuragarri: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=estadistica_C&cid=1254736169169&menu=ultiDatos&idp=1254735576863

okertu egin baitira; prezioak igo, eskaintza murriztu eta baldintzak prekarizatu egin direlako³. Testuinguru horretan, turismoarengatik gorakada ekonomikoa onura soila izateari utzi eta tentsio- eta gatazka-iturri bihurtu da baita, fenomeno eztabaidagarri bezala identifikatuz eta gizartean sortzen dituen arazoengatik kritika-iturri bilakatuz. Aurrerago ekingo diogu jabetza horizontalaren baitan sortzen diren arazo edo gatazkei dagokien ikerketa sakonagoari.

Turismoak izan duen loratzea, eta are gehiago etxebizitza eta apartamentu turistikoek izan dutena, berez lotuta dago plataforma digitalen garapenarekin. Plataforma hauek –Airbnb, Booking.com edo Homeaway adibidez– turismoa planifikatzeko, erreserbatzeko eta esperimentatzeko modua guztiz nahasi dute, eta elkarlaneko ekonomiaren⁴ isla dira. Eredu ekonomiko hau teknologia berrien erabilera oinarritzen da, ondasunak, zerbitzuak edo espazioak eskaintzen dituzten partikularrak, behar dituzten beste batzuekin konektatzeko. Turismoaren kasuan, plataforma digitalen bidez, etxebizitza edo apartamentu turistikoen jabeek bere jabetzak bidaiariei aldi baterako alokatzeko.

Oso eztabaidatua izaten ari den turismoa bezalako gai batek, Zuzenbidearen adar ia guztiak ukitzen ditu. Hala, arlo zibil, administratibo zein fiskala eragiten ditu; nazioarteko, zigor eta merkataritza eremuetan murgildu egiten gara, ere, etxebizitza eta apartamentu turistikoei buruz ari garenean. Lan honetan, edozelan ere, Zuzenbide Zibilean zentratuko gara.

1. Etxebizitza Turistikoak: kontzeptua eta ezaugarriak

Turismoaren egoera errotik aldatu da Erabilera Turistikoko Etxebizitza (aurrerantzean ETE) agerpenarekin eta hauen hazkunde esponentzialarekin; hala ere, nobedade bat izan beharrean, turismo-jardueraren hastapenetatik dator turismorako etxebizitzaren alokairua⁵. Hain zuzen

³¿Cuáles son los impactos negativos y positivos del turismo? | Ostelea. (d. g.). Eskuragarri: <https://www.ostelea.com/actualidad/blog-turismo/tendencias-en-turismo/cuales-son-los-impactos-negativos-y-positivos-del-turismo>

⁴JARNE MUÑOZ, Pablo (2020). *Economía colaborativa y plataformas digitales*. Reus. (33.orr.) Begi bistakoa da ostatua-trukatzea ez dela gauza berria, baina teknologia berriek ezaugarri oso desberdinak eman dituzte. Plataforma horiek guztiek, neurri handiagoan edo txikiagoan, elkarlaneko ikuspegia ematen diote turismoari.

⁵ Ondasun higiezinaren errentamenduan (horren erabilera eta gozamina errenta baten truke aldi baterako lagatzeko betebeharrarekin), hiru errentamendu mota nagusi nabarmentzen dira: ohiko etxebizitzaren errentamendua, etxebizitzaz bestelako erabilerarako errentamendua, eta turismo-erabilerakoa. Era berean, ostatu turistikoak honela banatzen dira: hotelak, aterpetxeak, landa-turismoko ostatuak, kanpinak, apartamentu turistikoak eta etxebizitza turistikoak. (¿Qué arrendamientos escapan a la Ley de la vivienda? Eskuragarri: <https://blog.sepin.es/arrendamientos-ley-12/2023-derecho-vivienda>).

ere, ostatu-mota hauen sustraiak kostako herri txikietan daude, non arrantzaleek beraien etxeak kanpoko bisitariei alokatzen zizkieten⁶. Aldiz, fenomeno berrizat har daitekeena, hirietako etxebizitza turistikoen alokairuen gorakada da. Hala, 2008 urtetik aurrera, Airbnb⁷ bezalako online plataformak agertu izanak ostatuaren merkatuan erabateko “iraultza” sortu du, bidaiariei alternatiba malgu, pertsonalizatu eta ekonomikoak eskaintzen dizkielako, aldi berean jabeek diru-sarrerak lortzeko aukerak emanez⁸.

Turismo-ostatura bideratutako etxebizitzak aipatzeko hainbat termino erabili daitezke. Hala, autonomia erkidego ezberdinetan, “helburu turistikorako etxebizitzak”⁹, “oporretako etxebizitzak”¹⁰ edo “etxebizitzetako egonaldi turistikoak”¹¹ bezala izendatzen dira. Kontzeptu horien definizioei bagazokio, ezberdinak aurkezten dira ere autonomia erkidegoetan, bakoitzak gaiari buruzko erregulazio espezifikoa duen heinean¹². Gurean, Euskal Autonomia Erkidegoan, beste legedi askotan bezala “erabilera turistikoko etxebizitza” terminoa erabiltzen da (ETE) –lanean zehar maiz errepikatuko dena–.

GUILLÉN NAVARRO-ren hitzen arabera ETE-ak honako hau bezala definitzen dira: "Altzariz hornitutako eta berehala erabiltzeko ekipatutako etxebizitza, jabeak edo jabeek

⁶ MURO, Marian (2023, azaroaren 20). “¿Las viviendas turísticas benefician o perjudican a los destinos?”. *The Objective*. Eskuragarri: <https://theobjective.com/lifestyle/2023-11-20/viviendas-turisticas-benefician-o-perjudican/>

⁷ CAVALCANTI, David (2022, abuztuaren 26). “Qué es Airbnb y cómo funciona: todo lo que deberías saber”. *Blog Stays: tudo sobre aluguel de temporada*. Eskuragarri: <https://stays.net/blog/es/que-es-airbnb/> Airbnb (*Airbed and breakfast*) 2008an Kaliforniako San Frantzisko hirian sortutako plataforma bat da. Plataforma digital honek bi beharren arteko zubi bat sortu zuen: alde batetik, denboraldi batean gela edo apartamentu huts bat zutenena (anfitrioiak edo jabeak), eta, bestetik, hiri batean aldi baterako ostatu bat bilatzen zutenena (ostalariak edo erabiltzaileak), normalean arrazoi turistikoengatik.

⁸ DE LA ENCARNACIÓN, Ana María (2016). “El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autónoma*, 30-55. Eskuragarri: <https://doi.org/10.24965/reala.v0i5.10350> (33. orr.) Airbnb bezalako plataformekin, merkaturako sarbidea demokratizatu egin da eta eskaintza dibertsifikatu; izan ere, plataforma horiek agertu aurretik, turismo-etxebizitzaren alokairuan enpresa handiak eta jabe profesionalak ziren nagusi merkatuan. Etxebizitza turistikoek malgutasuna eta prezio merkeagoa bezalako abantailak eskaintzen dituztenez, honegatik ere bai, are gehiago masifikatu da hirietako turismoa.

⁹ Andaluzia: 28/2016 Dekretua, otsailaren 2koa, xede turistikoko etxebizitzetako buruzkoa eta apartamentu turistikoen establezimenduetako buruzkoa apirilaren 20ko 194/2010 Dekretua aldatzen duena.

¹⁰ Kanariar Uharteak: 113/2015 Dekretua, maiatzaren 22koa, Kanarietako Autonomia Erkidegoko opor-etxebizitzaren erregelamendua onartzen duena.

¹¹ Balear Uharteak: 6/2017 Legea, uztailaren 31koa, Balear Uharteetako Turismoaren uztailaren 19ko 8/2012 Legea aldatzeko, etxebizitzetako egonaldi turistikoak merkaturatzeari buruzkoa.

¹² NÚÑEZ NÚÑEZ, María (2020). “El alojamiento colaborativo y las viviendas de uso turístico”. *Manual de Derecho Privado del turismo* (325-344 orr.). Tirant lo Blanch.

hirugarrenei aldi baterako, ohiko eta irabazizko eran lagatzen diena, turismo-eskaintzako kanalen bidez aldeztu aurretik merkaturatuz edo sustatuz"¹³. Definizio hau bat dator Hiri Errentamenduen Legearen (aurrerantzean HEL) 5. artikuluko e) atalarekin¹⁴. Artikulu honek ezaugarri horiek betetzen dituzten ETE-ak legearen aplikaziotik kanpo uzten ditu, betiere turismo-sektoreko arauditik eratorritako araubide espezifiko baten mende badaude. Hau da: araudi autonomikorik ez balego, HEL-an xedatutakoari jarraitu beharko litzaioke, sasoiko errentamenduei dagokienez¹⁵.

Aipatutako HELeko 5. e) artikulua berak, Legearen aplikaziotik kanpo geratuko diren etxebizitzaren ezaugarriak adierazten ditu eta ezaugarri hauek, berez, ETE-en ezinbesteko ezaugarriak dira. Hauen artean aipatu beharrekoak: ohikotasuna eta aldi baterakotasuna, berehala erabiltzeko altzariz eta ekipamenduz hornituta egotea, turismo-eskaintza kanalen¹⁶ bidez merkaturatzea, irabazi asmoz egitea eta, azkenik, turismo araudi sektorialetik eratorritako araubide espezifiko bat izatea.

ETE-ak, beraz, bizitegi higiezinak dira, eta normalean alokatzen diren arren, ez dira merkataritza-erabilera eskusibokoak. Honek esan nahi du jabeek denboraldi batez goza dezaketela beren etxebizitzaz eta, aldi berean, turistek alokatzen dietela beste batzuetan. Izan ere, maiz gertatzen da higiezin horien bizilagunak negozioarekin zerikusirik ez duten partikularrak izatea eta ohikoa da jabeen artean arazoak sortzea, batez ere jabetza horizontaletan, espazio komunak partekatzen baitira; hala nola patioak, igogailuak, igerilekuak...

¹³ GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro (2015). "La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español". *Revista Aragonesa de Administración Pública* (45), (119. orr.) Erabilera turistikoaren etxebizitzak definitzen ditu eta baita beste Autonomia Erkidego batzuetan nola deitzen dituzten aipatzen du: "oporretako etxebizitza" (Kanariar Uharteak eta Asturiasko Printzerria) edo "etxebizitza turistikoa" (Valentziako edo Galiziako Erkidegoak); Hiri Errentamenduen Legearen 5. e) artikulua araberako ETE-ak arautzea Autonomia Erkidegoei dagokien heinean.

¹⁴ Martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege-Dekretuak, etxebizitzaren eta alokairuaren arloko presazko neurriena, 1994ko Hiri Errentamenduen Legearen 5. e) artikulua aldatu zuen. Espainian etxebizitza eskuratzeko arazoari aurre egiteko onartu zen aldaketa hura, berehalako neurriak behar zituen aparteko eta premiazko egoera baten aurrean, bereziki alokairuari dagokionez.

¹⁵ Hiri Errentamenduen Legeak bereizi egiten ditu: 2. artikuluan arautzen den ohiko etxebizitzaren errentamendua eta 3. artikuluko etxebizitzaz bestelako errentamendua. Azken honetan sasoiko errentamendua sartzen dira, hala ere, aipatutako 5. artikulua legearen aplikaziotik kanpo uzten ditu Erabilera Turistikorako Etxebizitzak.

¹⁶ Hiri Errentamenduen Legearen 5. e) artikulua araberako turismo-eskaintzako kanala edo beste edozein merkaturatze- edo sustapen moduren bidez merkaturatua edo sustatua izan daiteke etxebizitza.

2. Etxebizitza Turistiko eta Apartamentu Turistikoaren arteko bereizketa

Etxebizitza Turistikoak sarritan apartamentu turistikoekin nahasten dira, ematen duten funtsezko zerbitzua berdina baita; hau da, denboraldi laburrerako ostatua. Hala ere, hasiera batean gauza bera direla eman dezakeen arren, praktikan desberdintasun nabarmenak dituzte¹⁷. Etxebizitza eta Apartamentu Turistikoez ari garenean, kontuan hartu behar da aplikagarri suertatzen zaien araudia autonomia erkidegoen eskumena dela, hau da, ez dagoela oporretako alokairu mota hau modu uniformean arautzen duen Estatuko legerik. Horregatik, asko aldatzen da autonomia erkidego bakoitzaren kasuan aipatu araubide hori.

Apartamentu Turistikoaren kontzeptua turismoko legeetan eta arautegi autonomikoetan ageri da. Autonomia erkidego bakoitzaren araudiaren arabera, zenbait desberdintasun daude eskaintzen duten definizioan. Hala ere, definizio guztiak bat datoz funtsezko puntu batean: apartamentua prezio baten truke lagatzea, oporretarako edo turismorako. PÉREZ GUERRA-ren hitzetan, honela defini daitezke Apartamentu Turistikoak: "Enpresarialki erabiltzaileei prezio baten truke eskaintzen zaizkien etxebizitzak dira, alokairu-erregimenean, maiztasunez, eta behar bezala hornituta, berehala erabiltzeko moduan, baldin eta, opor- edo turismo-arrazoiengatik, alderdiek alde aurretik adostutako egonaldi bat egiten badute"¹⁸.

Beraz, Apartamentu Turistikoak eraikin-blokeetan edo txalet-multzoetan, bungalowetan edo higiezin baliokideetan¹⁹ integratutako establezimendu turistikoak dira, zeintzuk epe laburrean ostatu-zerbitzu emaile bezala funtzionatzen dute. Hauek guztiek, bere kategoriarekin bat datorren identifikazio-plaka bat izan behar dute kanpoaldean. Plaka horretan, AT (apartamentu turistikoa) inisialak eta ostatuaren giltza-kopurua agertuko dira, eskaintako zerbitzuen kalitate edo mailaren arabera²⁰.

¹⁷ Guest Author (2021, octubre 26). Diferencias entre apartamento turístico y vivienda de uso turístico. Vacation Rental Owners & Property Managers Blog - Lodgify. <https://www.lodgify.com/blog/es/apartamento-vivienda-turistico/> Apartamentu eta etxebizitza turistikoaren kontzeptuak nahiko berdinak badira ere, komunean duten bakarra da biek eskaintzen dutela turismo-ostatuko zerbitzu bat epe laburrerako, beraz, antzekotasunak hor amaitzen dira.

¹⁸ PÉREZ GUERRA, Raúl (Ed.) (2006). *Derecho de las actividades turísticas*, 66, UOC. (15. orr.)

¹⁹ Hainbat modalitatetan aloka eta eskain daitezke Apartamentu Turistikoak. Araudiak, bi mota nagusi bereizten ditu: blokeetan integratutako higiezinak eta ostatu-unitateen multzoak, hala nola, txaletak, bungalowak eta ostatu turistikorako erabiltzen diren antzeko eraikinak, betiere bizileku iraunkorra izan gabe.

²⁰ BOE-A-1975-7808 1975eko martxoaren 14ko Agindua, apartamentuak eta bestelako turismo-ostatuak sailkatzeko arau osagarriak ematen dituena. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1975-7808> Apartamentu turistiko bakoitzari aplikatu beharreko araudi turistikoaren arabera, gutxienezko instalazio eta baldintza ezberdinak eskatzen dira. Apartamentuak eta beste ostatu turistiko batzuk sailkatzeko arau

Apartamentu Turistikoek eta Etxebizitza Turistikoek arteko desberdintasunen gaiari berriz helduz, garrantzitsua da gogoratzea, lehen aipatu bezala, alde handiak daudela bi ostatu moten artean. Ezberdintasun handienetako bat da Apartamentu Turistikoek –Etxebizitza Turistikoek ez bezala– inoiz ezingo dutela bizitegi-izaerarik izan, legez jarduera ekonomiko mota bat direlako –kafetegi edo supermerkatu bat bezalakoak alegia, berez, jabetza enpresariala da–. ETE-a aldiz, epe luzeko alokairu tradizionalaren antzekoagoa da, bizitegi-erabilerako higiezin bat, noizean behin diru sarrerak sortzen dituena. Errendimenduari dagokionez, ETE-ek kapital higiezin gisa ordainduko dituzte zergak, eta AT-ek, berriz, jarduera ekonomiko gisa²¹. Sailkapenari dagokionez, Erabilera Turistikoko Etxebizitzen sailkapenean ez dago hierarkiarik; kategoria bakarrean biltzen dira, motaren edo kalitatearen arabera bereizi gabe. Bestalde, Apartamentu Turistikoak (AT) hainbat motatan sailkatzen dira (estudioak, apartamentuak, etab.) eta giltzen arabera kalifikazio bat ematen zaie (1etik 4ra), hoteletako izarren baliokidea, erosotasuna eta eskaintako zerbitzua ebaluatuz.

3. Lankidetzak-ekonomia

Lankidetzak-ekonomia paradigma berri gisa munduratu da, turismoari zuzenean eraginez eta berau kontsumitzeko eta produzitzeko modua eraldatuz²². Lankidetzak- edo elkarlaneko ekonomiari Europar Batasunak erreferentzia egiten dio, honela definituz: negozio-ereduak dira lankidetzak-plataformen bidezko jarduerak errazten dituztenak, partikularrek edo profesionalak salgaiak edo zerbitzuak aldi baterako eskaintzeko edo erabiltzeko merkatu

osagarriak ematen dituen 1975ko martxoaren 14ko Aginduaren arabera, ostatu horiek luxuzko, lehen, bigarren eta hirugarren kategorietan sailkatzen dira, eta horien bereizgarriak, hurrenez hurren, "giltzak" dira, giltzetako bat, bi, hiru eta lau kategoriaren arabera. Asturiasko Printzerriak eta Euskal Autonomia Erkidegoak sailkapen horri jarraitzen diote; Valentziak eta Errioxak, berriz, luxuzko kategoriak bereizten dituzte, lehenengoa eta bigarrena. Bestalde, Kanariar Uharteek bost, lau, hiru, bi eta giltza bateko kategorietan sailkatzen dituzte apartamentuak, eta beste kategoria batzuk ezartzen dituzte bungalowetarako eta hiribilduetarako. Kataluniak ez du gai horri buruzko irizpiderik eman.

²¹ DE LA ENCARNACIÓN, Ana María (2016). "El alojamiento colaborativo...", zita: "Jabe gehientzat, batez ere lehen aldia bada, aukerarik onena ostatua erabilera turistikoko etxebizitza gisa erregistratzea izaten da, baina hasi nahi den negozio-tipologiaren arabera interesgarria izan daiteke apartamentu turistikoa bat muntatzea".

²² DE LA ENCARNACIÓN, Ana María (2016). "El alojamiento colaborativo...", zita. Lankidetzak ekonomia fenomeno bizkor zabaldu da berrikuntza teknologikoari eta informazioa hobeto eskuratzeari esker. Hau, nazioartean lankidetzak-sareak eraikitzei esker gertatu da, gizabanakoen, enpresen edo gizarte erakundearen artean antolatze modu gisa.

ireki bat sortzen dutenak²³. Ekonomia-eredu honetan, lankidetzeta-plataformek bitartekari lana egiten dute sektore ezberdinetan²⁴, zerbitzuak eskaintzen dituztenen eta erabiltzaileen artean.

Hala, fenomeno berritzaile hau dinamikoa eta heterogeneoa da; oso ezaugarri eta adierazpen ezberdinak baititu hainbat merkatu geografikotan eta produktu-merkatutan. Turismoaren testuinguruan kokatuz, lankidetzeta-ostatua da protagonistetako²⁵ bat, aurrez aipatutako ETE delakoa. Lankidetzeta-ekonomiaren oinarritzko ideia gutxiegi erabilitako baliabideak partekatzean eta optimizatzean oinarritzen da. Premisa hori elkarlaneko ostatuari aplikatzen diogunean, haren aurrekaria oporraldietan etxebizitza propioak aldi baterako eta doan trukatzera da. Hala ere, gaur egun, praktika horrek bilakaera izan du eta negozio-eredu errentagarria bilakatu da; etxebizitza partekatze modu hutsa izatetik irabazizko negozio bihurtzera igaroz. Etxebizitza bezalako aktiboak berrerabiltzeak eta hirugarrenen eskura jartzeak eragin ekonomiko handiagoa du beste ondasun mota batzuekin alderatuta; horregatik, ostatua lankidetzeta-ekonomiaren guztizko diru-sarreraren guztizkoaren % 50 da²⁶.

Abiapuntua jabetza-eskubidea da, erakunde juridiko klasikoa, Kode Zibilaren 348. artikuluan arautua: “*Jabetza da gauzak gozatu eta xedatzeko eskubidea, eta legean ezarritako mugapenak baino ez ditu*”²⁷. Halaber, KZaren 353. artikularen arabera, gauza baten jabetzak eskubidea ematen dio titularrari akzesio bidez bere ondasunak sortutakoaren gainean. Hau da, erabiltzeko ahalmenak gozatzeko ahalmena barne hartzen du. Aurreko artikuluekin bat etorritik, jabeari dagozkio fruitu naturalak, industrialak eta zibilak ere (KZ

²³ Batzordearen komunikazioa Europako Parlamentuari, Kontseiluari, Europako Ekonomia eta Gizarte Lantaldeari eta Eskualdeetako Lantaldeari (2016). *Una Agenda Europea para la economía colaborativa*. Eskuragarri: [COM 2016_0356_FIN.SPA.html.2 ES ACT part1 v2.docx](https://ec.europa.eu/economy_finance/com_2016_0356_fin_spa.html) (europa.eu). Europako Batzordearen komunikazioaren arabera, elkarlaneko ekonomian hiru eragile edo kategoria identifikatzen dira: i) aktiboak, baliabideak, denbora eta/edo eskumenak partekatzen dituzten zerbitzu emaileak –noizean behin zerbitzuak eskaintzen dituztenak edo profesionalki zerbitzuak eskaintzen dituztenak–; ii) zerbitzu horien erabiltzaileak; eta iii) bitartekariak –lankidetzeta plataformak: zerbitzu emaileak erabiltzaileekin konektatzen dituztenak–.

²⁴ BELK, Russel W. (2014). “Sharing Versus Pseudo-Sharing in Web 2.0.”. *The Anthropologist*, 18(1), 7-23 orr. Eskuragarri: <https://doi.org/10.1080/09720073.2014.11891518>. Lankidetzeta- edo elkarlaneko ekonomia hainbat sektoretan hedatzen da, hainbat merkataritza-orientabide (irabazi asmokoak edo irabazi-asmorik gabekoak) dituzten proiektuak eta ekimenak barne, gizarte-, ingurumen-, eta ekonomia balioa sortzeko

²⁵ DE LA ENCARNACIÓN, Ana María (2016). “El alojamiento colaborativo...”, zita. Gaur egun, elkarlaneko ekimen gehienak turismo-ostatuaren sektore horretan gertatzen dira

²⁶ VAUGHAN, Robert eta DAVERIO, Raphael (2016). *Assessing the size and presence of the collaborative economy in Europe*, PWC Paper for the European Commission. Eskuragarri: <https://goo.gl/S5oEtE>.

²⁷ Kode Zibila argitaratzen duen 1889ko uztailaren 24ko Errege Dekretua, Estatuko Aldizkari Ofiziala, 206. zk., 1889ko abuztuaren 16a. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

354. art.); hala, Kode Zibilaren 355. artikulua fruitu zibilen artean -gauza bat erabiltzetik edo ustiatzetik eratorritakoak (AGE 1965eko martxoaren 6ko Epaia)- sartzen du “eraikinen alokairua”. Ondorioz, “gauza baten jabeak dituen ahalmenen artean dago gauza hori errentan ematea eta itundutako errentak bere egitea, fruitu zibilen kontzeptuan”²⁸.

Ostatu mota honen gorakada eta orokortzea, batez ere, plataforma birtualen inpaktuagatik eta hauek beren etxebizitzak eskaintzen dituztenen eta bertan ostatu hartu nahi dutenen arteko lotura ezartzeko duten trebetasunagatik gertatu da. Honen adibide argiena Airbnb plataforma digitala da. Airbnb nazioarteko ostatu-merkatuan sartu zen, lankidetz-ekonomiaren barruko alternatiba berritzaile gisa²⁹ –hasierako proposamenaren oinarria etxe partikularren jabeak eta bidaiariak konektatzea zen, ostatu hartzeko aukera benetakoagoak eta merkeagoak bilatzen baitzituzten hotel tradizionalekin alderatuta-. Gaur egun, Airbnb-ren errealitateak bilakaera nabarmena izan du, enpresei, jabeei eta negozio-eredu horren alde egin duten inbertitzaileei onura handiak ekarritz.

Bilakaera edo aurrerapen honen ondorioz, negozio-eredu berri baterako trantsizioa gertatu da, lankidetz-ekonomiatik urrunago kokatuz. Gehienbat enpresen presentzia eta eskuhartzea izan da arrazoi nagusia; izan ere, sektorea profesionalizatzen joan da esponentzialki, eta, hasiera batean irabazi-asmorik ez izateagatik koloreztatutako lankidetz-izaera hori desitxuratu egin da³⁰.

Hala ere, ageriko arrakasta horrek eztabaidak eta salaketak ere eragin ditu –eta sortzen jarraitzen ditu– sektoreko profesionalen aldetik: etxebizitzaren prezioaren igoera, hotel-enpresentzako lehia desleiala, zergak saihestea... PACHECO JIMÉNEZ-en hitzetan, Lankidetz-ostatuaren izaera juridikoari buruzko eztabaida biziak sortu du, baita, galdera nagusia: harreman horiek pribatu izaten jarraitu behar duten edo, aldiz, Estatuak

²⁸ TORRES LANA, José Ángel (2020). *Alquiler de viviendas para uso turístico. Plataformas digitales en los alquileres vacacionales* (9-20 orr.). Reus.

²⁹ MURO, Marian (2023, azaroaren 20). ¿Las viviendas turísticas...?, zita.

³⁰ PACHECO JIMÉNEZ, M^a Nieves (2019). “El alojamiento colaborativo: problemas regulatorios y conflictos vecinales”. *Derecho Privado y Constitución*, (34), 97-138. orr. Eskuragarri: <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.34.03>. Eztabaidatzen den gaia da ea Airbnb, izan duen gorakadaren ostean, zentzu hertsian elkarlaneko kontsumoaren partetzat har daitekeen. Hasieran jabeen artean etxebizitzak trukatzeko, premia espezifikoak asetzeko, irabazi asmorik gabe, eta horrek elkarlaneko ekonomiaren muinera hurbiltzen zuen. Hala ere, bilakaera horren ondorioz, negozio-eredu irabazlea sortu da. Izan ere, Airbnb-ren balioa 3800 milioi dolarrekoa izan zen 2017an, eta horrek urrundu egiten du lankidetz-ekonomiaren jatorrizko ideoetia.

administrazio-jarduera gisa arautu behar dituen. Turismo-jarduera garatzen den tokiko komunitateen ongizatea bermatzeko beharragatik, erabiltzaileen eskubideak babesteko bermeagatik, bizitegi-eremuetako auzo-bizikidetzaren orekagatik eta abarregatik planteatzen da auzia.

Hala, ostatu-modalitate berri honek aurre egin beharreko arazoetako bat bere kokapen juridikoa da, Estatuko legediaren eta autonomia erkidegoetako araudi sektorial espezifikoaren artean baitago. Eraldaketa ekonomiko disruptibo oro bezala, elkarlaneko ekonomiak paradigma-aldaketa dakar, eta, ostatuari dagokionez, ikuspegi berri bat da, segmentuetako edozeinetan ostatu hartzeko ohiko moduen aurrean. Plataforma birtual horiek aurreikusitako aukera zabalak bete-betean egiten du talka araudi tradizionalarekin.

4. Erabilera Turistikoko Etxebizitzen problematika

Jada mahaigaineratu ditugun arazoak eta beste asko gehiago, hala nola, ohiko etxebizitzaren alokairu-merkatuko baldintzen okertzea, “gentrifikazioa”, saturazio turistikoa sufritzen duten auzoetako jabekideen bizi-kalitate eskasa... turismoaren sektorearen hazkundearen eta, are zehatzago, ETE-en gorakadaren erantzuna edo ondorio dira³¹.

Turismo-masifikazioaren ondorio negatiboenetako bat ohiko etxebizitzaren alokairu-merkatuan gertatu da, hiri-sarean, hirian eta bertan bizi direnengan duen eragin handia dela eta. Online plataformen bidez alokatzen direnean lortzen den errentagarritasun handiak jarduera horretara bideratutako etxebizitzen bolumena modu esponenzialean haztea egiten du, eta horren ondorioz, merkatu tradizionaletik etxebizitza asko kentzen dira helburu turistikoa batera bideratzeko³². Beraz, argi geratu behar dena da Espainiar Estatuan ez dagoela

³¹ HOSTELTUR. (d. g.). *Los 2 perjuicios del turismo que más mencionan los vecinos de Barcelona*. Eskuragarri: https://www.hosteltur.com/161878_los-2-perjuicios-del-turismo-que-mas-mencionan-los-vecinos-de-barcelona.html Etxebizitzaren masifikazioa eta ohiko bizilekuaren garestitzea dira Bartzelonako biztanleek turismoaren alderdi kaltegarriei buruz galdetzean gehien aipatzen dituzten bi kanpo-efektu negatiboak.

³² Egoera honen aurrekari bezala 2008ko krisi ekonomikoa dago, honen ondoren, Etxebizitza-Zuzenbidearen aldeko borrokaren eta gizarte-aktibismoaren maniobra-eremuaren adibide garbia izan da. Mugimendu horiek higiezinen krisiak eragindako herritarren erreklamazioak bideratzeko ahalmena dute, hipoteken ordaintetari aurre egiteko arazoak baitituzte eta, oro har, zailtasun ekonomikoak baitituzte, etxebizitza duina eskuratzeko arazoak dakartzatenak.

“etxebizitza faltaren”³³ arazo bat baizik eta, bizitegi-merkatutik turismo-merkatura eman den igarotzea. Hortaz, errentarientzako baldintzak okertu egin dira, prezioak igo, eskaintza murriztu eta baldintzak prekarizatu egin baitira³⁴. Funtzio bikoitza dutelako gertatzen da hori: bizileku gisa, baina baita aktibo gisa ere, etxekoen unitate gisa duten funtzio sozialaren gainetik. Hala, jabeentzat, etxebizitza plataforma digitalen bidez alokatzea diru-sarrera osagarrien iturri izan daiteke, baina nagusia ere³⁵. Horrek biderkatzen ditu ondasun higiezinetakoa inbertsioak, sektoreko itxaropenak handituz, inbertsioa erakarriz eta prezioak igoz.

Egoera konplexua da, eta etxebizitza-eskari handiak talka egiten du eskaintza eskasarekin eta askorentzat eskuraezinak diren prezioekin. Egoera hori larriagotu egiten da etxebizitza-pribaziozko prozesu ugariengatik, bereziki hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabetze edo kaleratzeengatik, edo alokairua ordaintzeko ezintasunagatik. Egoera horretan, “Stop desahucios Euskadi”-ren proposamenak bezalakoak agertzen dira, besteak beste, Etxebizitza Turistikoetarako lizentzia berriak etetea, Airbnb bezalako plataformetan eskaintako etxebizitzaren kontrol zorrotza, jenderik gabeko etxebizitzentzako kanon bat ezartzea eta etxebizitza-politikan alokairu sozialera bideratzea eskatzen duena. Gainera, legediak eta baliabideak egokitzearen alde daude, premia handiena dutenei mesede egiteko³⁶. Hasiera batean gutxiegi erabilitako ondasun baten aldi baterako aprobetxamendu gisa sortu zena – benetako lankidetzak-ekonomia zena– izaera profesionaleko jarduera ekonomiko bihurtu da, etxebizitzaren merkaturaren ondorio garrantzitsuak izan dituen, eta, neurri handi batean, gure gizarteko kolektibo ahulenei etxebizitza eskuratzea zaildu diena.

³³ DE LA ENCARNACIÓN, Ana María (2023). “Las cicatrices de la vivienda turística: reducción del mercado residencial inmobiliario y encarecimiento de precios”. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 20, 107-123. orr. Erabilerarik gabeko edo gutxiegi erabilitako etxebizitza-parke neurrigabe batetik abiatzen gara, hau da, finantza-erakundearen esku geratzen diren jenderik gabeko etxebizitzak edo saldu gabeko etxebizitzak, baina baita merkatu turistikoan sartzeko bizitegi-merkatutik kendu diren etxebizitza ugariatik ere.

³⁴ Bizitoki tradizionalaren prezioaren gaineko eraginak itxi egiten du familia askok etxebizitza duin bat ez baizik eta etxebizitza bat eskuratzeko aukera.

³⁵ ¿Cuáles son los impactos negativos y positivos del turismo? | Ostelea. Eskuragarri: <https://www.ostelea.com/actualidad/blog-turismo/tendencias-en-turismo/cuales-son-los-impactos-negativos-y-positivos-del-turismo>

³⁶ GARCÍA, Marce (2023, azaroaren 8). *Propuestas importantes de Stop Desahucios Euskadi para impulsar en los municipios de la CAV*. naiz: cartas. Eskuragarri: <https://www.naiz.eus/es/irritzia/cartas/jose-luis-uriz-iglesias>

Espanian Turismoaren mehatxua era gogorrean jasan duten hirietako batzuk bezala, Bartzelona, Kadiz, Palma, Donostia edo Tenerife aipa ditzakegu. Hirigune horietan “turismofobia”³⁷ deitutako fenomeno bat ari den garatzen. Gainkarga turistiko hau gertatzen da, turismo-helmuga baten oreka edo karga-ahalmena hausten denean; bisitariak eta tokiko biztanleak baliabide mugatuak eta espazio publiko bera partekatu behar dutelako. Horregatik, turisten eta turismoaren masifikazioaren aurkako jarrerak sortzen dira, modu orokorrean tokiko herritarren bizi-kalitatean narriadura eman delako³⁸.

Erabilera Turistikoko Etxebizitzen baitan “gentrifikazioa” deritzogun mugimendua eman da, elitizazio erresidentzialaren fenomeno bezala ere ezagutzen dena³⁹. Klase sozial ertain-altuko pertsonak, hirietako erdiguneko auzo batzuetan egiten duten apropiazio, jabetzea edo birrokupazioari deritza. Eroste-maila handiagoa duen gizarte-klase berriaren premiek ondorio eta aldaketak sortzen dituzte, eta, hiri-birmoldaketa, hobekuntza materialak, birgaitze arkitektoniko eta urbanistiko baten ondoren, lurzorua balioa handitzen da, bizi-kostu handiagoa eraginez. Horrek, bertako jatorriko klase apala eremu periferikoetara baztertzea eta mugiaraztea dakar, ezin dutelako hirietako erdiguneko bizi-kostuaren igoera jasan. Aurretiaz aipatutako etxe eta pisuak –errentagarritasun ekonomikoa dela eta– turismo-ostaturantz bideratzearen mugimenduak eragin handia izan du Estatuko hiri nagusietako auzo nagusien gentrifikazio-prozesuan⁴⁰.

COCOLA-GANT-en arabera, aipatutako egoitzaren gentrifikazioaz gain, gentrifikazio komertziala eta sinbolikoa ere existitzen dira⁴¹. Eremu turistikoetan ikusten den lurzorua prezio gero eta handiagoak merkataritza-jabetzei ere eragiten die, eta merkataritza-

³⁷ "Turist go home" edo "tourism kills the city" esaten duten pegatinak eta pintadak fatxadetan aurkitzea oso ohikoa da Bartzelonako auzo batzuetan, turismoak oso maila altuak hartzen baititu. *The Independent* egunkari britainiarrak turistak gehien gorrotatzen dituzten 8 hirien artean sartu zuen Bartzelona.

³⁸ GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro (2018). “Viviendas de uso turístico y turismofobia”. *La regulación del alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el derecho español* (171-188. orr.). Thomson Reuters Aranzadi. Inkestatutako auzo-elkarteen % 58k uste du, ETE-en fenomenoaren ondorioz, auzoko hegaldiaren kalitateak okerrera egin duela.

³⁹ Gentrifikazio edo elitizazioa, ingeleseko “gentry” hitzetik dator, eta klase aberatsari egiten dio erreferentzia.

⁴⁰ SANZ GÓMEZ, Rafael J. (2017). “Airbnb, ¿economía colaborativa o economía sumergida?: reflexiones sobre el papel de las plataformas de intermediación en la aplicación de los tributos”. *Documentos-Instituto de Estudios Fiscales*, 15, 64-83 orr.

⁴¹ COCOLA-GANT, Agustín (2019). “Gentrificación turística”. *Turistificación global: perspectivas críticas en turismo*, Esther Cañada eta Ivan Murray (ed.), Bartzelona, 291-308. orr. Agustín Cocola-ren arabera gentrifikazio-turistikoak elkarri lotuta dauden hiru desplazamendu-modu eragiten ditu: egoitzakoa, komertziala eta sinbolikoa.

desplazamendua eragiten du. Igoera hori funtsezkoa da hurbileko dendak bisitarientzako aisia-lokalekin ordezteko. Desplazamendu sinbolikoari dagokionez, jabetze turistiko horrek merkataritzari, espazio publikoari, mugikortasunari eta atsedinari eragiten die; tokiko biztanleen topaguneak ezabatzen baititu.

Prozesu honen adibideak Euskadin ere badaude, hauetako bat Donostiako Alde Zaharra izanik⁴². Donostia betidanik izan da hiri erakargarria higiezin inbertsiorako⁴³ eta turismorako⁴⁴, baina Alde Zahar inguruko turismo-mailaren gorakada handiak⁴⁵ bizitza hainbeste garestitu du ezen bizitza osoan zehar auzoan bizi izan diren familiak jada ezin baitute eremu horretan bizitzen jarraitu, daukaten maila sozioekonomikoarekin. Oro har, auzo horietan jaio eta hazi diren gazteak izaten dira kaltetuenak, eta emantzipatzen direnean, ez dute aukerarik auzo horietan bizitzeko⁴⁶.

Hirigune historikoan, egoitza-funtzioa pixkanaka galtzen ari da, inbertitzaile berrien agerpenarekin. Fenomeno honen aurrean, auzoetako bizilagunen mugimenduak sortu dira, hala nola “BiziLagunEkin”⁴⁷, “Donostia Defendatuz”⁴⁸, “Parte Zaharrean Bizi”⁴⁹...: kaltetuak diren auzoetako bizi-baldintzen degradazioa salatzen dute, turismoa areagotzearen ondorioz. Masifikazio turistikoaren inpaktu negatiboari buruzko kontzientziazioa gero eta handiagoa denez, eredu turistiko alternatiboak garatu behar dira, beste hiri-funtzio batzuekin

⁴² *Gurea Geroa*. (d.g.). Eskuragarri: <https://gureageroa.eus/eu/blog/1/que-es-la-gentrificacion-y-como-afecta-a-los-barrios>

⁴³ Donostia eta turistifikazioa... euriari begira bezala, egonean? *ZUZEU* (2023, apirilaren 22). Eskuragarri: <https://zuzeu.eus/euskal-herria/donostia-eta-turistifikazioa-euriari-begira-bezala-egonean/>

⁴⁴ Donostiako hotel-eskaintza zertxobait elitista da; izan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko tarifarik altuenak ditu (EAE osorako 80,5 eurokoa), eta Donostiarako 105,65 eurokoa zen, beste bi euskal hiriburuen oso gainetik (EAE Administrazioa, 61,71 euroekin, eta Bilbo, 89,19 euroekin). Prezio altuagoak izan arren eta ostatu-eskaintza zabala izan arren, okupazio-maila altua du.

⁴⁵ *Gurea Geroa*. (d.g.).Eskuragarri: <https://gureageroa.eus/eu/blog/1/que-es-la-gentrificacion-y-como-afecta-a-los-barrios>: “Azken txostenaren arabera, Donostiako Alde Zaharreko gentrifikazioak 340 etxebizitza erabilerarik gabe geratzeko arriskuan egotea eta 400 etxebizitza baino gehiago hutsik egotea eragin du. Zenbakiekin jarraituz, 2021ean 190 etxebizitza turistiko baino gehiago, 62 pentsio, 3 hotel eta eraikitzen ari ziren 2 gehiago zeuden”.

⁴⁶ AGUADO-MORALEJO, Itziar eta DEL CAMPO-ECHEVERRÍA, Josu (2020). “El fenómeno Airbnb en Donostia-San Sebastián: ¿un modelo de economía colaborativa?”. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 52 (206). Eskuragarri: <https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.206.08>

⁴⁷ Desazkunde turistikoaren aldeko donostiarren plataforma: <http://bizilagunekin.eus/es/propuestas/>

⁴⁸ *Donostia Defendatuz*, erakunde, entitate, elkarte eta abarrek osatutako koordinatzaile apartidista: <https://donostiadefendatuz.org/>

⁴⁹ <https://partezaharreanbizi.eus/eu/orria/nor-gara-1>: “Donostiako Parte Zaharreko bizilagunen bizi baldintzak hobetzeko ahaleginak egiten dugun auzokideok gara. Zure auzoko bizi-kalitatea interesatzen bazaizu, kolaboratu gurekin eta bazkidetu”.

harmonizatzeko eta bisitarien eta espazio publikoan bizi direnen arteko bizikidetzaz ahalbidetzeko. Testuinguru horretan, ikerketa sozialeko eta adierazleen analisisiko metodologiaren bidez bizilagunen bizi-kalitatean dituen ondorio zehatzak ikertzea ikerketatildoko garrantzitsua da etorkizunerako⁵⁰. Udalak turismo-ostatuaren eskaintzari buruz 2018an onartutako udal-ordenantzak ostatu partikularren eskaintza murriztea lortu zuen, baina ez zen gai izan turismo-eskaintzaren tipologia horrekin lotutako beste alderdi asko arautzeko.

Erabilera Turistikoko Etxebizitzaren problematika aurkezten jarraitzeko saturazio turistikoa sufritzen duten auzoetako jabeekideen bizi-kalitate eskasa aipatu beharra dago. ETE-en kontzentrazioa hain handia den eremuetan, kaltetuak agertzen direnak jabetza horizontalaren bidez antolatutako eraikinetan bizi diren auzokideak dira. Hala, egoiliarrei ezinezona sortzen die⁵¹, turista ugari eraikinaren atarira sartzeko giltzak emateak eragiten dien segurtasun ezagatik, maletak darabiltzaten pertsonen joan-etorriek eragindako zaratengatik, jabeekideen erkidegoko instalazioak gehiegi erabiltzen dituztelako ETE-en erabiltzaileek edo egiten dituzten jaiengatik eta, oro har, iskanbilagatik. Eraikinean bertan sortzen dituzten eragozpenez gain, ondorioak dituzte kaleetako eguneroko bizitzan: kaleetako zikinkeria egoiliarren bizi-kalitatea gehien kaltetzen duen gauzetako bat da. ETE-ak gehiago areagotzeak, adibidez, kaleen itxura homogeneizatzen du, tokiko auzoen ezaugarri den benekotasuna eta antzinatasuna gal dezakeelarik.

Aipatutako arrazoiak kontuan harturik, ulergarria izan daiteke auzokideen artean iritzi negatiboa izatea etxebizitza turistikoei dagokienez. Ildo horretan, askok ez dute horrelako etxebizitzarik nahi beren eraikinean. Beraz, jabetza horizontaleko erkidegoetan eztabaida sortzen da bi alde hauen artean: alde batetik, jabeek bere etxebizitzaz behar bezala gozatzeko eta lasaitasuna izateko duten eskubidea dago –aldameneko apartamentu eta etxebizitzetatik igarotzen diren eta mugitzen ari den biztanleria baten etengabeko interferentziarik gabe– eta,

⁵⁰AGUADO-MORALEJO, Itziar eta DEL CAMPO-ECHEVERRÍA, Josu (2020). “El fenómeno Airbnb...”, zita.

⁵¹ COSTAS DE VICENTE, Begoña (2022). “Actividades molestas en las viviendas de uso turístico”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, (352), 15-17 orr. Jabeen erkidegoen esparruan, turismo-etxebizitzak duela urte batzuetatik hona polemikaren xede izan dira sektorearen ugaritzearen aurrean.

bestetik, gainerako jabeek beren higiezina nahi duten bezala erabiltzeko duten eskubidea⁵². Eremu pribatua sortzen den askatasun-gatazka da⁵³.

ETE-ak debekatzeko estatutu-klausulak onartzeari dagokionez, galdera hau sortzen da: erkidego baten interes kolektiboak zenbateraino justifikatzen eta legitimatzen du, beste jabeek bati bere jabetza-eskubidearen funtsezko ahalmena “kentzeko”? Zein puntutara arte jasan behar dute erkidego bateko bizilagunek egoera hori, egoera kaltegarriak jasateko inolako betebeharrak ez duten jabeak badira?

III. ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEN ERREGIMEN JURIDIKOA

Erabilera Turistikoko Etxebizitzen lege-esparrua ulertzeko, Estatuko araudia eta erregulazio autonomikoak hartu behar dira kontuan. Bi legegintza-eremu hauek elkarri eragiten diote, turismoaren kudeaketan testuinguru konplexu bat sortuz. Jarraian, araudi hauek elkar nola lotzen diren eta jabeentzat, bidaiarientzat eta, oro har, sektore turistikoa eragintzeko zer eragin duten aztertuko dugu. Europar Batasunak ere, badu zer esanik gai honetan; Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006ko abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentarauaren⁵⁴ helburua da zerbitzuen barne-merkatu eraginkorra sortzea –honetan, eskaintzen den zerbitzua Erabilera Turistikoko Etxebizitza da–, legezko oztopoak ezabatuz eta EBko zerbitzuen zirkulazio librea sustatuz. Zuzentarauak sinplifikatu nahi ditu zerbitzu-emaileentzako administrazio-prozedurak, eta debekatu egiten ditu bereizkeriazko baimen-erregimenak eta interes orokorreko premiazko arazo batengatik haien beharra justifikatzen ez dutenak, gainera, prozedura hauek bakarrik onartuko dira ezin direnean lortu beste neurri ez hain murriztaileen bidez⁵⁵ (Zuzentarauaren 9.1 artikulua). Beraz, Estatu kideek araubide horiek

⁵² Gutxiegi erabiltzen dituzten aktiboak beste batzuen esku jartzea diru-balio baten truke. Helburua errentagarritasun ekonomikoa izanik. Etxebizitza bezalako aktiboek eragin ekonomiko handia dute gaur egun, horregatik bideratzen dituzte turismo-ostatura etxebizitzak.

⁵³ LÓPEZ FRÍAS, María Jesús (2020). Una aproximación a las viviendas con finalidad turística desde el punto de vista urbanístico y desde la perspectiva de las comunidades de propietarios. *Revista de Derecho Civil*, 7(4), 99-135.

⁵⁴ BOE.es-DOUE-L-2006-82665 Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006ko abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraua, barne-merkatuko zerbitzuei buruzkoa. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2006-82665>

⁵⁵ MACHO CARRO, Alberto Javier (2022). Derecho a la vivienda y ordenación del mercado del alquiler turístico en la Unión Europea: comentarios a raíz de la Sentencia Cali apartments y su recepción en España.

ezarri ahal izateko, haien beharra justifikatuta egon beharko da eta bat etorri beharko da Zerbitzuen Zuzentarauan ezarritako baldintzekin (10.1 artikulua).

ETE-ak gizartearen garapenaren ondorioz sortzen diren beste figura asko bezala, gatazkaz inguratuta eta berariazko araudi bat gabe sortu dira. Espainiako Konstituzioaren (aurrerantzean EK) 149.1.8. artikuluan ezarritakoaren arabera⁵⁶, Estatuaren alde erreserbatzen da kontratu-betebeharren oinarrien inguruko legegintza zibilaren eremua, eskumen eskusibo gisa, berezko Zuzenbide Zibila duten autonomia erkidegoek ezin baitute eskumen hura urratu euren lege-testu berriekin. Hala ezartzen du, izatez, Konstituzio Auzitegiaren 71/1982⁵⁷ epaiak, zeinaren arabera kontratuen baldintza orokorrak eta kontratu motak arautzea Estatuko legegilearen eskumen eskusiboa da, eta baita alderdien artean sortzen diren eskubideak eta betebeharrak zehaztea ere. Izan ere, legegile autonomikoak ez dauka eskumenik kontratu-mota bat arautzeko Estatuko legegileak ez badu lehenago egin: aldiz, Estatuko legegileak jada araututa badu, autonomia erkidegoko legegileak errepika dezake araudi hura eta bere lege-testu batean txertatu, Konstituzio Auzitegiaren azaroaren

(673. orr.) Europar Batasunaren esparru juridikoan, eta, kasu honetan, ETE-ei dagokienez, etxebizitza duina izateko eskubidea betetzeko iraupen luzeko alokairurako etxebizitzaren urritasunaren egoera interes orokorreko arazoia da. Horregatik, Zerbitzuen Zuzentarauaren 9.1.b) eta 10.1.b) artikuluekin bat etorritik, egonaldi laburretarako etxebizitzaren alokairu turistikoa bezalako zerbitzu baten prestazio librea mugatzen duen baimen-araubidea justifikatzeko aukera ematen du.

⁵⁶ Espainiako Konstituzioko 149.1.8 artikulua hurrengo ezartzen du: “1.- Estatuak eskumen eskusiboa du honako gai hauetan: 8) Legeria zibila, kalterik egin gabe autonomia-erkidegoek zuzenbide zibilak, forudunak nahiz bereziak, iraunarazi, aldarazi eta garatzeari, halakoak direnetan. Nolanahi ere, arau juridikoen aplikazioari eta eragingarritasunari buruzko erregelak, ezkontza-formei buruzko harreman juridiko-zibilak, erregistro eta agerkari publikoen antolamendua, kontratuzko betebeharren oinarriak, lege-gatazkak konpontzeko arauak eta Zuzenbidearen iturriak zehaztea, azken kasu horretan foru-zuzenbidearen edo zuzenbide bereziaren arauak errespetatuz.” BOE-A-1978-31229 Espainiako Konstituzioa. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>.

⁵⁷ (RTC 1982/71). Epai honi buruz, ASUA GONZÁLEZ, Clara Isabel: “Reparto competencial en materia civil: conexión y bases de las obligaciones contractuales en la reciente jurisprudencia constitucional”, *Cuadernos de Derecho privado*, 3, 2022, 11-44. orr: “El tema de la reserva estatal en materia de contratación se planteó muy pronto en la jurisprudencia constitucional. La primera vez fue en la STC 71/1982, de 30 de noviembre (RTC 1982/71), dictada en relación a la Ley 10/1981, de 18 de noviembre, del Parlamento Vasco, por la que se aprobaba el Estatuto del Consumidor (BOPV núm. 103, de 15-12-1981). En la misma (que todavía hoy es de referencia frecuente) se hacía solo alusión al art. 149.1. 8ª CE y la competencia estatal se proyectaba en general sobre la contratación; sin embargo, las materias que señalaba como competencia exclusiva del Estado se han venido a identificar como básicas: responsabilidad contractual, regulación de cláusulas abusivas, de condiciones generales o de modalidades contractuales, establecimiento de un servicio postventa o de una obligación de información con carácter general. En estos dos últimos casos se incide en una idea, que resultará recurrente en la jurisprudencia posterior, y es que resulta vedado al legislador autonómico establecer *ex lege* un derecho y una correlativa obligación que se inserte en el contenido contractual”.

13ko 132/2019⁵⁸ eta irailaren 16ko 157/2021⁵⁹ epaiek adierazten dutenari jarraiki. Edozelan ere, Estatuaren oniritziarekin, turismoaren arloa arautzea autonomia-erkidegoen eskumenen barruan sartzen da; hau da, legeria autonomikoak opor- alokairuen jarduerarako baldintzak eta betebeharrak baino ez ditu ezartzen, eta kontratu-figura berririk sortu gabe arau administratiboek edo turistikoek arautzen dute⁶⁰. Estatuko eta AAEE-etako arauak desberdinak badira ere, horrek ez du esan nahi arau zibilak ezin duenik kontuan hartu turistikoa, edo turistikoak, zibila.

1. Legedia Estatu mailan

Estatuak eskumen eskusibo batzuk balia ditzake –aurrez aipatutako EK-ren 149.1.8. artikulua– Erabilera Turistikoko Etxebizitzekin lotutako zenbait alderdi arautzeko: zerga-araubidea, gizarte-segurantzari buruzkoa, eta batez ere, Jabetza Horizontalaren erregimenari dagokiona. Azken eraentza honen pean dauden etxebizitzaren testuinguruan jarriko dugu arreta, zeinean Estatuak jabeen ahalmenei buruzko jarraibideak ezar ditzakeen.

Hala, 2013 urtera arte ez zegoen erabilera turistikorako etxebizitzaren alokairuari erreferentzia espezifikorik Espainiako ordenamenduan⁶¹; izan ere, 2013an Hiri Errentamenduen Legea aldatu aurretik, ETE-ak denboraldi baterako errentamendu-araubidearen mende zeuden. Araudi haren arabera, alderdiek xede horretarako alokairu-kontratuak egiteko askatasuna zuten, aldeztu aurretik Administrazioari jardura horren berri emateko beharrik gabe. Hala, lehengo HEL-ren 4.2. artikuluaaren arabera, *"itunen, klausulen eta alderdien borondateak zehaztutako baldintzen arabera arautuko dira etxebizitza-errentamenduak, lege honen II. tituluan ezarritakoaren esparruan, eta, ordezko moduan, Kode Zibilean xedatutakoaren arabera"*⁶².

⁵⁸ (RTC 2019/132).

⁵⁹ (RTC 2021/157).

⁶⁰ MARTOS CALABRÚS, María Angustias (2014). El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013. *Revista de derecho civil*, 1(1), (93. orr.). Eskuragarri: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/50/30>

⁶¹ TORRES LANA, José Ángel (2020). *Alquiler de viviendas para uso turístico. Plataformas digitales en los alquileres vacacionales*. Reus (16. orr.).

⁶² BOE-A-1994-26003 29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri Errentamenduei buruzkoa. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

Egoera erabat aldatu zen etxebizitzaren alokairuaren merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriei buruzko uztailaren 4ko 4/2013 Legearen⁶³ bidez, Lege honek Hiri Errentamenduen Legearen erreforma ekarri baitzuen. Izan ere, 4/2013 Legearen hitzaurrean adierazten den bezala, azken urteotan helburu turistikoetarako ostatu pribatuak izan duen gorakadak intrusismoa eta lehia desleiala eragin ditu eta horrek kalte egiten dio “turismo-leku” direlakoan bizi-kalitateari. Hori dela eta, legezko erreformak berariaz baztertzen ditu turismo-bizitoki mota horiek Hiri Errentamenduen Legetik, berariazko araudi sektorialak arautu ditzan –eta halakorik ezean, denboraldiko errentamenduen erregimenak, aldaketarik gabe–. Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legeak bere 5. artikuluan, bere aplikazio-eremutik kanpo dauden errentamendu motak zerrendatzen ditu, artikulua honi e) atala gehitu zaio aipatutako erreformarekin, honako hau ezartzen duena: *"Lege honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira: (...) e) Altzariz hornitutako eta berehala erabiltzeko moduan ekipatutako etxebizitza oso baten erabilera aldi baterako lagatzea, eskaintza turistikoko kanaletan merkaturatu edo sustatzen bada eta irabazi-asmoekin egiten bada, eta araubide espezifiko baten mende badago, sektoreko araudiaren ondorioz"*.

Honek esan nahi duena da betekizun hauek guztiak batera ematen direnean [etxebizitza osoaren aldi baterako lagapena –etxebizitzaren zati baten (logela) lagapenak HEL-aren aldi baterako kontratuari atxiki ahal zaizkio–, berehala erabiltzeko altzariz hornituta egotea, etxebizitza hori turismo-eskaintzen kanaletan merkaturatu edo sustatzea eta irabazi asmoa egotea], ez dela aplikatuko Hiri Errentamenduen Legearen denboraldiko kontratua; eta errentatzailearen eta errentariaren arteko harremana Kode Zibilak errentamenduei buruz ezarritako arauen arabera soilik arautu ahal izango dela⁶⁴.

Aipatutako e) atalak aldaketa asko izan zituen –ñabardurei dagokienez, baina ez edukiari dagokionez–. Lehenik, abenduaren 14ko 21/2018 Errege Lege Dekretuak tarteki bat sartu

⁶³ BOE-A-2013-5941 4/2013 Legea, ekainaren 4koa, etxebizitzaren alokairuaren merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriei buruzkoa. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5941>. Lege honen helburu nagusia alokairuaren merkatua malgutzeko da, merkatu hori dinamizatu ahal izateko, alokairuko etxebizitzaren behar eta errentatzaileei errentamendu-merkatuaren eskura jartzeko eskaini behar zaizkien bermeen arteko oreka bilatuz. Horretarako, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen zenbait artikulua aldatu dira.

⁶⁴ MOYA JIMÉNEZ, Antonio (2023). “Los arrendatarios de las viviendas como consumidores y usuarios. La nueva Ley de Vivienda”. *Revista de responsabilidad civil, circulación y seguro*, 9, 58. orr.

zuen turismo-eskaintza merkaturatzeko moduei buruz⁶⁵, eta 2019ko urtarrilaren 22an indargabetu egin zen, Diputatuen Kongresuaren Erabakia argitaratu zuen ebazpenaren bidez. Hori dela eta, e) atala aurreko idazkerara itzuli zen, baina berpizte horrek oso gutxi iraun zuen; izan ere, martxoaren 9ko 7/2019 Errege Lege Dekretuak –Diputatuen Kongresuaren 2019ko apirilaren 3ko Erabakiaren bidez baliozkotua– 2018ko abenduko idazketa berrezarri zuen.

Jabetza horizontaleko eraikin batean Erabilera Turistikoko Etxebizitzak alokatzen direnean, komunitateko gainerako bizilagunek ez dituzte zertan onartu behar egoera edo jarrera desegokiak. Honen aurrean Jabetza Horizontalaren Legearen (JHL aurrerantzean) 7.2. artikulua bukarazte-akzioa aurreikusten du, zeinaren arabera pisuaren edo lokalaren jabeek eta okupatzaileek ezin dute bertan edo ondasun higiezinaren gainerako zatian gauzatu estatutuetan debekatutako jarduerarik, finkarentzat kaltegarriak badira, edo jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri, arriskutsu edo ez-zilegiei buruzko xedapen orokorrak urratzen badituzte. Beraz bukarazte-akzioa tarteratuko da maizterrek burututako jarduera gogaikarri edo kaltegarriek udalek eta autonomia-erkidegoek gai horri buruz emandako indarreko administrazio-xedapenak urratzen dituztenean, edo erkidegoaren jardunak auzotasun-harremanak eta bizikidetzak ona urratzen dituztenean⁶⁶.

Definitutako ETE-ak debekatzea posible da, baldin eta erkidegoa eratzeko unean hala ezarri bazen estatutuetan⁶⁷, edo hala badagokio jabeen batzarrean⁶⁸, dagokion *quorum*arekin hartutako erabakiaren bidez; erkidegoaren estatutuak aldatuta eta Jabetza Erregistroan

⁶⁵ Abenduaren 14ko 21/2018 Legegintzako Errege Dekretuaren 1.2 artikulua bidez HEL-ren 5. artikulua e) apartaturaren idazketa honela geratuko zen: “*Lege honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira: e) Altzariz hornitutako eta ekipatutako etxebizitza oso baten erabilera aldi baterako lagatzea, berehala erabiltzeko moduan, eskaintza turistikoko kanaletan edo merkaturatzeko edo sustatzeko beste edozein moduren bidez merkaturatuta edo sustatuta, eta irabazi-asmoarekin, araubide espezifiko baten mende dagoenean, sektoreko turismo-araudiaren ondorioz*”.

⁶⁶ HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, María José (2022). “Alquiler turístico. Posibilidad de prohibir el alquiler vacacional. Mayorías necesarias para adopción de acuerdos de limitación”. *CEFLegal. Revista práctica de derecho*, 39-52. Eskuragarri: <https://doi.org/10.51302/ceflegal.2022.9217>. Etxebizitza oporretan alokatzen den autonomia-erkidegoaren arabera, hainbat baldintza bete behar dira jabeen erkidegoari dagokionez.

⁶⁷ Gai hau nahiko berria da eta horregatik, batez ere urte batzuetako antzinatasuna duten etxebizitzetan ez da klausula hau ezarri.

⁶⁸ Jabetza Horizontalaren Legearen 15.2. artikulua arabera, derramen ordainketan egunean ez dauden jabeek ezin izango dute boto-eskubidea baliatu.

inskribatuta⁶⁹. Erabaki hau hartzeari buruz, Estatu mailan, Etxebizitzaren eta Alokairuaren Arloko Presazko Neurrien martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretua ere aipa dezakegu, 12. atal berri bat sartzen baitu aipatutako JHL-aren 17. artikuluan⁷⁰, jabeekideen batzarrean hartzen diren erabakien izaeraren arabera eska daitezkeen *quorumei* buruzkoa. Legea indarrean jartzen denetik aurrera, jabe guztien hiru bostenen aldeko botoa eskatzen da, jabeen erkidegoetan turismo-ostatuaren jarduera mugatzeko edo baldintzatzeko, baldin eta jabe horiek partaidetza-kuoten hiru bostenak ordezkatzeko badituzte⁷¹. Jabetza Horizontalaren Legearen artikuluetan azaldutakoaren arabera, nabarmendu behar da jabeen erkidegoa ez dela erabilera turistikorako etxebizitzaren alokairua baimendu edo debekatu behar duena; aitzitik, mugatu edo baldintzatu bakarrik egin dezake. Izan ere, turismo-agintaritzaren eskudunari dagokio jarduera hori egiteko baldintzak egiaztatzea eta, beraz, baimentzea; eta, horrela, turismoaren esparru orokorrean sartzen dela aitortzen da. Esparru hori harreman juridikozibilei eta interes pribatuei eragiten dieten administrazio-araudi autonomikoek arautzen dute.

Gehiago bera eskatuko da gastuen kuota bereziak ezartzea erabakitzeke turismo-jarduera hori egiten den etxebizitzaren jabeentzako edo gastu komunaren partaidetza handitzea erabakitzeke, betiere gehienezko gehikuntza % 20a izanik⁷². Jabeekideak quorum honen bidez estatutu-akordio bat hartu dezakete komunitatearen gastuetan parte hartzea areagotzeko, esan bezala. Erabaki honek ez du atzeraeraginik; baina hala ere, akordioa baino lehen etxebizitza ETE bezala erabiltzen zutenei aplikatuko zaie, hau da, jada egin diren turismo alokairuengatik ez dute igoera ordaindu behar baina bai etorkizunean.

⁶⁹ hartutako erabakia Jabetza Erregistroan inskribatzea beharrezkoa da, hau egin ezean, erabakiak bizilagunak soilik lotuko lituzkeelako, ez etxebizitzak eskuratzen dituzten hirugarrenak.

⁷⁰ BOE-A-1960-10906 Uztailaren 21eko 49/1960 Legea, jabetza horizontalari buruzkoa. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

⁷¹ NÚÑEZ NÚÑEZ, María (2020). “El alojamiento colaborativo y las viviendas de uso turístico”. *Manual de Derecho Privado del Turismo*. Tirant lo Blanch (335. orr.).

⁷² “12. Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 5. artikuluko e) idatz-zatian aipatzen den jarduera mugatu edo baldintzatzeko erabakiak, turismoaren arloko araudian ezarritakoaren arabera, eratze-titulua edo estatutuak aldarazi edo ez, jabe guztien hiru bostenen aldeko botoa behar du, baldin eta jabe horiek partaidetza-kuoten hiru bostenak ordezkatzeko badituzte. Era berean, gehiago hori bera eskatuko da jarduera hori egiten den etxebizitzaren gastuen kuota bereziak edo gastu komunaren partaidetzaren gehikuntza ezartzen duen erabakirako, betiere aldaketa horiek ez badute % 20tik gorako gehikuntza eragiten. Akordio horiek ez dute atzeraeraginik izango”. BOE-A-1960-10906 Uztailaren 21eko 49/1960 Legea, jabetza horizontalari buruzkoa. 17.2. artikulua. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Beraz, nahiz eta JHL-ren 17.6 artikulua arabera eta arau orokor bezala ahobatekotasuna behar den jabeen erkidegoan baliozko erabakiak hartzeko, hauek eratzeko tituluan edo komunitatearen estatutuetan jasotako arauak onartu edo aldatzea dakartenean⁷³, 17.12. artikulua gehiengo hori hiru bostenetara murrizten du⁷⁴ –partaidetza kuoten hiru bostenera– jarduera turistikoa mugatu eta baldintzatzeko akordioetarako eta bai jarduera turistikoa garatzen den etxebizitzaren gastuen kuota handitzen duten akordioetarako ere. Gastu-kuotaren igoera % 20ra mugatuta dago, eta muga horrek jabeen eta erkidegoaren interesen arteko oreka adierazten du, jabea babesteko eta balizko kalteak saihesteko neurri gisa. Arau hori aginduzkoa izanik, ezarritako ehunekoa gainditzen duen edozein soberakin deuseza izango da.

2. Legedia Autonomia Erkidegoetan

Espainiako Erabilera Turistikoko Etxebizitzaren erregulazioak ikuspegi konplexu eta heterogeneoa du, Autonomia Erkidegoen arteko arau-aniztasunak markatzen duena. ETE-ak modu integralean arautzen dituen Estatuko lege bakar bat ez dagoenez, eta AAEE-ek hirigintza-, etxebizitza- eta, bereziki, turismo-arloetan dituzten eskumen eskusiboekin esker, sektore honetan esku hartzeko eta arautzeko ahalmena dute⁷⁵. Izan ere, eta aurrerago azalduko den bezala, Autonomia Erkidegoek ETE-ak berariaz arautzeko xedapenak ezarri dituzte. Zenbait AAEE-etan onetsitako dekretu berrien helburua turismo-ostatuaren zerbitzua eskaintzen duten etxebizitzak arautzea da, erabiltzaileentzako gutxienezko kalitate eta segurtasun bermeak ezartzeko⁷⁶.

⁷³ BOE-A-1960-10906 Uztailaren 21eko 49/1960 Legea, jabetza horizontalari buruzkoa. (17.6 artikulua). Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

⁷⁴ JHL-ren 17. artikuluan 12. atala gehitu baino lehenagoko aukera ia guztiz bideraezina zen; izan ere, higieztatu turismo-ostaturako erabili nahi duen jabearen baimena ere beharko delako eta, jakina, aurka egingo lioke ETE-ak debekatzeko erabakiari.

⁷⁵ DOMÈNECH PASCUAL, Gabriel (2017). “La regulación autonómica y local de las viviendas de uso turístico”. *Anuario de Derecho Municipal*, 11, (47. orr.).

⁷⁶ ROMÁN SÁNCHEZ, Isabel María, PAULOVA, Nastute, NIETO GONZÁLEZ, José Luis, eta BONILLO MUÑOZ, Domingo (2017). “La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por Comunidades Autónomas”. *International journal of scientific management and tourism*, 3(4), 403. orr.

AAEE-ek hainbat lege eman dituzte gaur egun⁷⁷ EK-aren 148.1.18 artikulua⁷⁸ turismoa sustatu eta antolatzeke ematen dien eskumenaren arabera. Beraz, nahi duten autonomia erkidegoek jarduera turistikoa arautu dezakete eta, bereziki, Erabilera Turistikoko Etxebizitzaren errentamendua.

Autonomia Erkidegoek etxebizitza hauen errentamendua arautzen badute, jabe errentatzaileak araudi autonomikoek ezarritako arau eta administrazio-baldintzen pean egongo dira –etxebizitzaren errentamendua, egintza pribatua dena, administrazio-baldintzak bete behar dituen egintza bihurtzen da–. AAEE-ak ez badu jarduera-turistikoa arautu ez orokorrean (turismo-lege orokor baten bidez), ez bereriaz (ETE-ak arautzen dituen arau baten bidez), ezin daiteke legezko “turismo-jarduera”-tzat hartu. Kasu hauetan bi alderdiren arteko egintza pribatutzat joko da eta HEL-an aurreikusitako aldi baterako kontratuaren bidez arautuko da, AAEE-ak ezin baitu zehapenik ezarri arautu ez duen jarduera baten gainean⁷⁹. EK-ren 148.1.18. artikulua arabera duten eskumena baliatuz jarduera turistikoa arautzea erabaki duten AAEE-ek, oro har, lehenik eta behin, sektore turistiko osoa arautzen dute lege orokor handi baten bidez, eta gero, Erabilera Turistikoko Etxebizitzak arautuko dituzte.

Egoera honetan, Autonomia Erkidego bakoitzak jarduera-turistikoaren eta Erabilera Turistikoko Etxebizitzaren araudia garatzeak “legedi-mosaiko” berri bat ekarri du; oinarri bera duten baina aldi berean alde nabarmenak dituzten araudiak garatu baitira. Estatuan arlo honetan dauden arau autonomikoetako bakoitza sakonki aztertzerik ez dagoenez, lan honetan, esanguratsua direla estimatu direlako, honako AAEE hauen legedia aztertuko dugu:

⁷⁷ NÚÑEZ NÚÑEZ, María (2020). “El alojamiento colaborativo y las viviendas de uso turístico”. *Manual de Derecho Privado del Turismo* (336. orr.). Tirant lo Blanch.

⁷⁸ BOE-A-1978-31229 Espainiako Konstituzioa. 148.1.18. artikulua: “Autonomia-erkidegoek arlo hauetako eskumenak hartu ahalko dituzte beren gain: turismoa sustatu eta antolatzea beren lurralde-eremuan”. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

⁷⁹ MOYA JIMÉNEZ, Antonio (2023). “Los arrendatarios de las viviendas como consumidores y usuarios. La nueva Ley de Vivienda”. *Revista de responsabilidad civil, circulación y seguro*, (9), 60. orr. Kontratuen arloan, Autonomia Erkidegoek ez dute eskumenik; beraz, hauek Erabilera Turistikoko Etxebizitzak arautu edo ez, alderdien arteko harremanak arautzen dituzten kontratuek Estatuko arauak arautuko dituzte. Hau da, Hiri Errentamenduen Legearen arabera arautuko da, 5. artikuluko e) letrako baldintzak betetzen ez diren kasuetan eta Kode Zibilaren arabera HEL 5. artikuluko e) letrako baldintzak betetzen badira.

2.1. Euskal Autonomia Erkidegoa

Euskal Autonomia Erkidegoan, jada aipatu den bezala, erakarpen turistikoa handia da, eta Erabilera Turistikorako Etxebizitzen eskaria eta eskaintza ere. Bertoko eraentza erreparatzean alde batetik Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legea⁸⁰ dugu eta baita aipagarria den 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa⁸¹. Turismoa arautzeko beste lege batzuk ere egon dira indarrean, 6/1994 Legea, martxoaren 16koa, Turismoa antolatzekoa⁸², aipatu berri dugun legea aldatu zuen 16/2008 Legea, abenduaren 23koa, Turismoa Antolatzeko Legea aldatzekoa⁸³ –egun, ez dago indarrean–. Aldaketa honen bidez ostatu-figurak eguneratu ziren; turismo-etxebizitzak eta etxebizitza partikularretako ostatuak ezabatuz eta landetxeak gehituz. 13/2016 Legearen zioen azalpenen arabera, legearen testua hobetzeko aldaketak ere egin ziren.

Europako Parlamentuak eta Kontseiluak barne-merkatuko zerbitzuei buruzko abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraua onartzean, legea aldatu behar izan zen, eta apirilaren 23ko 7/2012 Legearen VI. Kapitulua bidez egin zen legeak zuzentzura egokitzeko aldaketa. Aldaketa honen ondorioz, jarduerak gauzatzeko Administrazioak eman beharreko aurretiazko baimenaren ordean, erantzukizunpeko adierazpena ezarri zen. Honen arabera, jarduerak gauzatzeko beharrezkoak diren betekizun legal eta erregelamenduzkoak betetzen direla adierazten zen, eta baita hori egiaztatzen duen dokumentazioa bazegoela eta baita ere betekizun horiek betetzen jarraitzeko konpromisoa, jarduerak dirauen bitartean.

EAEko 13/2016 Legearen xedea, bere lehenengo artikuluan adierazten denaren arabera, Euskadiko turismo-jarduerak arautzea da, turismo-sektorea antolatzea eta haren diziplina finkatzea, administrazioek zein printzipio eta irizpideren arabera jardun behar duten finkatuz.

⁸⁰ BOE-A-2016-8346 Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legea.

⁸¹ 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa. Eskuragarri: <https://www.legegunea.euskadi.eus>

⁸² 6/1994 Legea, martxoaren 16koa, turismoa antolatzekoa, (2012). <https://www.boe.es/eli/es-pv/1/1994/03/16/6> BOE-A-2016-8346 Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legearen aurrekaria, 1994. urteko Euskal Autonomia Erkidegoko turismoa antolatzeko Legea da, turismo-arloan eskumen eskusibo bat garatzeko ahalmena ematen dion Autonomia Estatutuaren 10.36 artikuluan oinarritzen dena. Egungo 13/2016 Legearen zioen azalpenetan adierazten da, 6/94 Legearen bidez, turismo-sektorean diharduten enpresen jarduerak, erabiltzaileen bermeak eta administrazio publikoen egiteko arautu zirela.

⁸³ 16/2008 Legea, abenduaren 23koa, Turismoa Antolatzeko Legea aldatzen duena. 105423 (2011). <https://www.boe.es/eli/es-pv/1/2008/12/23/16>

Erabilera Turistikoko Etxebizitzak eta Erabilera Turistikoko Etxebizitza partikularretako logeletako ostatua, legearen zortzigarren atalean jorratzen da, baina honen aurretik, zioen azalpenetan ETE-ak araudian sartu behar direla aipatzen da baita, Hiri Errentamenduen Legeak –bere aldaketen ondorioz–, bere aplikazio eremutik kanpo utzi dituelako. Eta turismo-erabiltzailea eta ematen den zerbitzuaren kalitatea babesteko premia ere azpimarratzen da⁸⁴. Legegileak, ETE-ak berez, legearen 53.1 artikuluan⁸⁵ definitzen ditu, Hiri Errentamenduen Legeak 5 e) artikuluan –etxebizitza hauek bere aplikaziotik kanpo kokatzeko– ematen duen definizioaren oso antzeko bat eskainiz. Esan bezala, arrazoi turistiko edo oporretarako ostatu gisa ohikotasunez⁸⁶ eta kontraprestazio ekonomiko baten truke eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak dira. Honez gain, ETE-ak ezin izango dira errentan eman alde aurretik jarduera turistikoa hasteko erantzukizuneko aitortpena aurkeztu gabe Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan –honako adierazpenik gabe jarduera klandestinatutzat jotzen da, arau hauste larria dena–.

Artikulu bereko bigarren zenbakiari jarraituz, ETE-ek azipiegitura-, hirigintza-, eraikuntza eta etxegintza-, segurtasuna-, ingurumena-, osasuna eta kontsumoa-, eta laneko arriskuen prebentzio-araudietako betekizunak bete beharko dituzte eta baita aplikagarri diren gainerako araudietako betekizunak ere (53.2). ETE-ak etxebizitzak diren heinean, eta 53.10. artikuluan

⁸⁴ 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena. <https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/1/2016/07/28/13/dof/eus/html/webleg00-confich/eu/> Zioen azalpenean azaltzen da etxe partikularretako logelen erabilera turistikoa ere arautzen dela, izan ere, kontuan hartu behar da bitartekaritza-modu berriek, batez ere internet bidezkoek, turismo-mota hori bilatzen dutenei begirako jarduera bideratzen dutela. Eta erabiltzaileen segurtasuna eta eskubideak bermatzeko arauketa hau nahitaezkoa dela.

⁸⁵ BOE-A-2016-8346 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2016/BOE-A-2016-8346-consolidado.pdf> 53. artikulua: 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”.

⁸⁶ La regulación urbanística de las viviendas para uso turístico. Eskuragarri: <https://elconsultor.laley.es/Content/DocumentoDestUrb.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFICTEAAjMTCwNjC7WylKLizPw8WyMDQ3MDMwNTkEBmWqVLfnJIZUGqbVpiTnEqAIXrwwYIAAAAWKE> Ohikotasuna dagoela ulertuko da etxebizitzaren publizitatea edo merkaturatzea, eskaintza turistikoko edozein euskarri bitarteko kanaletan egiten denean, edo ostatua ematen denean 31 egunez edo gehiagoz urte berean, bi aldiz edo gehiagotan. (16/2013 Legearen 53.7. artikulua)

adierazten den bezala, lehen okupazioko lizentzia edo bizigarritasun-zedula izatea eskatuko zaie.

Jarraian, 54. artikuluan etxebizitza partikularretako logeletako ostatua arautzen da (EPL aurrerantzean). Jakina, titularra benetan bizi den tokia izango da etxebizitza partikularra eta eta legegileak baldintza bat jartzen du –ETE-ek ez dutena–: pertsona berak ezin dituela gelak etxebizitza batean baino gehiagotan eskaini edo merkaturatu⁸⁷. Gainerakoari dagokionez, ETE-en oso antzekoa da EPL-en erregulazioa⁸⁸.

Laburbilduz, ETE-*ei* buruzko 53.8. artikulua eta EPL-*ei* buruzko 54.8. artikuluek erregelamendu bidez funtzionamendu-araubidea garatzeko aukera ematen diete eta baita betekizun eta baldintza bereizgarriak ere⁸⁹. Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren eraentzan aipatu izan dugun 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa dugu, 53.8. eta 54.8. artikuluek ematen duten aukera jarraituz, ETE-en eta EPL-en eraentza juridikoa garatzen duena.

ETE-ak eta EPL-ak arautzen dituen 101/2018 Dekretuak, establezimenduak libreki kokatzeko askatasunetik abiatuz eta legezketasun-printzipioa eta eragindako interes guztiak behar bezala neurtzen direla bermatzeko helburua du. Arau honen helburua, ostatuaren erabiltzaileak babestea da baita, eta etxebizitzari eska dakizkiekeen errekerimenduak zehazten ditu⁹⁰. Ezin daiteke ahaztu ostatu turistikoa bizitegi ingurunean gauzatzen dela, non

⁸⁷ 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena. Eskuragarri: <https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/1/2016/07/28/13/dof/eus/html/webleg00-confich/eu/>. 54.3 artikulua arabera 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.

⁸⁸ *La regulación urbanística de las viviendas para uso turístico*. Eskuragarri: <https://elconsultor.laley.es/Content/DocumentoDestUrb.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFICTEAAjMTCwNjC7WYlKLizPw8WyMDQ3MDMwNTkEBmWqVLFnJIZUGqbVpiTnEqAIXrwwY1AAAAWKE>. Hirigintzaren arloko baldintzak bete behar ditu etxebizitzaren logelen ostatuak baita, aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira Hiri Errentamenduei buruzko Legean ezarritakoaren arabera alokatzen diren gelak, eta ohikotasuna existitzen dela presumituko da erabilera turistikoa etxebizitza osoa hartzen duen kasu berberetan.

⁸⁹ 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena. Eskuragarri: <https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/1/2016/07/28/13/dof/eus/html/webleg00-confich/eu/>. ETE-en kasuan 53.8. artikulua arabera hauen gehienezko ahalmena erregelamenduz zehaztean ezin izango da gainditu Etxebizitzari buruzko Euskadiko 3/2015 Legearen 62.2 artikuluan edo hura ordeztzen duen araudian definitzen diren ratioen arabera zehaztutako ostatu-kopurua, ratio barnean sartuta bai egoiliarak eta bai turismo erabiltzaileak.

⁹⁰ 101/2018 DEKRETUA, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa.

Eskuragarri: [https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/d/2018/07/03/101\(b\)/dof/eus/html/webleg00](https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/d/2018/07/03/101(b)/dof/eus/html/webleg00) Helburu horrekin berarekin, etxebizitzari eska dakizkiekeen errekerimenduak zehazten ditu arau honek, haren eraikuntza-baldintzei eta ostatuaren gehienezko edukierari buruz, baita hauei buruz ere: bildu behar dituen

auzokideen arteko bizikidetza normala eta gainerako pertsonen haien etxebizitzek inolako nahasmendurik gabe gozatzeko duten eskubidea bermatu egin behar den. Honi begira, dekretuak aukera sartzen du jabekideen erkidegoak ostatu-jarduera debekatzeko.

Dekretu honen xedea, bere lehenengo artikuluan adierazten denaren arabera, erabilera turistikoko etxebizitzek eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelek ematen duten ostata arautzea da. Alde batetik ETE-en kasuan etxebizitza “osorik ostatu gisa” hartzen da eta EPL-en kasuan “logelaka”, turismo-arrazoiengatik eta behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan eskaintzen, merkaturatzen edo lagatzen dena⁹¹. Etxebizitza osorik edo logelaka eskaintzea da bien arteko ezberdintasun nabarmena, honez gain, bi aukerek baldintza eta ezaugarri berditsuak partekatzen dituzte. Dekretu honen ondorioetarako, barruan sartzen dira jabetza horizontalaren araubideko familia ugariko eraikinetan edo eraikin atxikietan dauden etxebizitza independenteak, halaber familia bakarrekokoak, bakartuak edo binakakoak, eta antzeko bizitegi-eraikinak (1.4 art.). Jakina, Euskal Autonomia Erkidegoaren lurralde-esparruan kokatuta dauden ETE eta EPL guztiak izango dira arau honen mende geratuko direnak (1.5 art.).

Lanean zehar hainbat bider aipatu izan den legez, Estatuko legedian Hiri Errentamenduen Legearen 5. artikuluko e) atalean, ETE-ak bere aplikazio eremutik kanpo geratzen direla ezartzen du, ETE-en definizio bat eskainiz, eta orain aztertzen ari garen 101/2018 Dekretuak ezaugarri horiek sakonago garatzen eta arautzen ditu –araudi orokor batetik urrunduz, eta dagokion sektoreko turismo-araudian zentratuz– EAE-ko eremua konkretuki arautuz.

Aipatutako HEL-ren artikulua “*berehala erabiltzeko moduan*” egon behar duela adierazten du, eta esan bezala, hala argitzen du Dekretuaren 14. artikulua berehala erabiltzeko baldintzak ezarriz. Etxebizitza eta logelak unean bertan erabiltzeko eta gozatzeko

baldintzak erabiltzaileen esku jartzeko; erantzukizun zibileko aseguruari eta herritarren segurtasunari buruzko betebeharrak; ostatu-mota horiek identifikatzeko ikurra erakustea; etxebizitzaz gozatzeko segurtasun fisikoaren bermeen betekizunak, eta alderdi interesdunen arteko harremanak segurtasun juridiko gehiagoz burutzen uzten duten baldintzak.

⁹¹ 101/2018 DEKRETUA, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa. Eskuragarri: [https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/d/2018/07/03/101\(b\)/dof/eus/html/webleg00_1](https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/d/2018/07/03/101(b)/dof/eus/html/webleg00_1). artikulua

beharrezkoak diren altzari, instalazio, zerbitzu eta etxetresna elektrikoak eta beharrezkoak diren beste edozein elementu izan behar ditu.

Dekretuaren bigarren artikuluekin jarraituz, etxebizitza eta logelak Hiri Errentamenduen Legearen mende badaude, araubide sektoriala den hau ez da aplikatuko. Lagapena turismo- eskaintzen kanalen bitartez⁹² merkaturatzen edo sustatzen denean, ostatuak dekretuan xedatutakoa bete beharko du (2.3 art.). Ohikotasunari dagokionez, ostatu-jarduera ohikotzat hartuko da, eta horrenbestez 101/2018 Dekretuaren mende geldituko da etxebizitzaren publizitatea egiten bada turismo-eskaintzarako kanal bat erabiliz edo ostatua urtean bitan edo gehiagotan, jarraikako 31 egunez edo gutxiagoz eskaintzen bada (2.4 art.). ETE-en inguruan xedatzen dena berdin aplikatuko da EPL-entzako 3. artikuluen arabera, hauentzako espresuki ezartzen diren zehaztapenekin, jakina. EPL-en kasuan ostatu-jardueraren titularraren perstona fisikoa soilik izan ahalko da (3.2 art.)⁹³.

Administrazioak esku-hartzeko araubidea Dekretuaren II. Kapituluari jorratzen da; turismo-jarduera ematen hasi nahi duen partikularrak, bai ETE eta EPL-en kasuan, erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko du Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzan, aditzera emanez ezagutzen dituela jarduera horretan aritzeko baldintzak eta betekizunak (5. art.). Behin erantzukizunpeko adierazpena aurkezturik, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuko da (7. art.). Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzak eskatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko prozedurari hasiera emango dio, titularrari jakinaraziz eta dagokion udalari nahitaez eta era loteslean betetzeko izango den txostena eskatuko zaio hiru hilabeteko epean (8. art.). Administrazio-egiaztapenaren emaitza onartuz gero, horri

⁹² 101/2018 DEKRETUA, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa. Eskuragarri: [https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/d/2018/07/03/101\(b\)/dof/eus/html/webleg00](https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/d/2018/07/03/101(b)/dof/eus/html/webleg00) 2.3. artikuluan turismo-eskaintzen kanalak pertona fisiko edo juridikoak direla ezartzen da, ETE eta EPL-en erreserba modu eskusibo edo ez-esklusiboan merkaturatzen edo sustatzen dutenak; bidaia-agentziak, erreserba-zentroak, zerbitzu turistikoko antolatzen dituzten eta zerbitzu horien bitartekariena egiten duten bestelako enpresak interneten edo informazioaren eta komunikazioaren teknologia berrien bidezko bitartekaritza-kanalak barne, zerbitzu horien kontratazioa edo erreserba errazten dutenak edo bide telematikoen bitartez edukiak estekatu edo sartzan dituztenak, Higiezinaren merkaturako agentziak edo bitartekaritza-enpresak eta komunikabide sozialetan ETE-en publizitatea sortzen duten enpresak.

⁹³ 101/2018 DEKRETUA, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa. Eskuragarri: [https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/d/2018/07/03/101\(b\)/dof/eus/html/webleg00](https://www.legegunea.euskadi.eus/eli/es-pv/d/2018/07/03/101(b)/dof/eus/html/webleg00) 3.2 artikuluen arabera, ostatu-jardueraren titularraren benetako bizilekua izan beharko da etxebizitza eta bertan erroldatuta egon behar du. Obligazio hau ez betetzea arau-hauste larria delarik eta Euskadiko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean xedaturikoaren arabera zehatuko da.

buruzko ebazpena emango du turismoaren arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzak, jardueraren titularrari jakinaraziko dio eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan jasotako datuak jakinaraziko dizkio (9. art.).

III. Kapituluako ostatu-jardueraren baldintza eta funtzionamendu araubideari dagokionez, jakina, indarrean dagoen araudia bete beharko dute azpiegiturak, hirigintza, eraikuntza eta etxegintza, segurtasuna, ingurumena, osasuna eta kontsumoa, higiena eta laneko osasuna, eta laneko arriskuen prebentzioari... dagokiona (11, 12, 13. eta 15. art.). Dekretu honek arautzen dituen etxebizitzek bereizgarri bat erakutsi behar dute kanpoaldean eta beste bat eraikinaren barrualdean, etxebizitzaren sarrerako atean (16. art.). Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitzetan integratuta dauden ETE-etan ezin izango dira jabeen erkidegoaren estatutuetan edo arau-erregulatzaileretan debekatuta dauden egintzak burutu, egintza hauek Jabetza Erregistroan behar bezala inskribatuta daudenean (19. art.).

2.2. Kanariar Uharteetako Autonomia Erkidegoa

Kanariar Uharteetako Autonomia Erkidegoa oso turismo-leku ezaguna da. Urtero milioika turistek bisitatzen dituzte uharteak, eta askok erabakitzen dute hango turismo-sektorean inbertitzea, errentagarritasun ekonomikoa dela eta. Azterlan honetan aztertuko dugun hurrengo autonomia-erkidegoa beraz, Kanarietako Autonomia Erkidegoarena izango da, hautaketaren arrazoia turistek harrera handiak sortu izan dituen erronkak eta egoera eztabaidagarria dira –lan honetan aipatu ditudan ETE-ek sortzen dituzten arazoek islarazten dituzten arazoak–. Kanarietako bizilagun eta egoiliarrek ez daude ados gobernuak turismoaren masifikazioaren aurrean emandako erantzunarekin eta horregatik egoera nahiko tirabiratsua izaten ari da.

Ondoren, Kanarietako turismo-legeriaren funtsezko alderdi batzuk aztertuko ditugu. Uharteetako jarduera turistikoa arautzen duten bi arau nagusi daude: 7/1995 Legea, apirilaren 6koa, Kanarietako Turismoa Antolatzea⁹⁴, eta 113/2015 Dekretua, maiatzaren 22koa,

⁹⁴ Apirilaren 6ko 7/1995 Legea, Kanarietako Turismoa Antolatzea. 15038 (1995). Eskuragarri: <https://www.boe.es/eli/es-cn/l/1995/04/06/7>

Kanarietako Autonomia Erkidegoko Oporretako Etxebizitzen Erregelamendua onartzen duena⁹⁵.

Turismoari buruzko 7/1995 Legearen atarikoan esaten den bezala, Kanariar Uharteetako Autonomia Erkidegoaren lurralde-eremuan turismoa sustatu eta antolatzeko eskumen eskusiboa Autonomia Estatutuaren 29.14. artikulua ematen du, Espainiako 1978ko Konstituzioaren 148.1.18. artikulua aurreikusten duen eskumena gauzatuz. Beraz, eskumen hori baliatuz, Legeak Kanarietan turismo-sektorea elementu ekonomiko estrategiko gisa antolatzea eta sustatzea arautu nahi du, honen helburuak hauek izanik: enpresa sektore-turistikoa antolatzea eta sustatzea jardueraren eta establezimenduen ikuspegitik, eskaintza turistikoa arautzea, Kanariak helmuga turistikoko unitate gisa ulertuta, Kanarietako baliabide turistikoa zaintzea hauek babestuz eta zentzuz aprobetxatuz, Kanarietako Administrazio Publikoen lurralde- eta hirigintza- azpiegiturak antolatzea eta eskumen turistikoa mugatzea, eta turismo-erabiltzaileen estatus juridikoa bermatzea eta babestea eta horrekin batera, turismo-arloko zehapen-araubidea arautzea.

Indarrean dagoen 7/1995 Legeak ez du Erabilera Turistikoko Etxebizitzen edo “oporretako etxebizitzen” –hala deitzen zaie Kanarietan– inguruan aipamenik egiten espresuki. Baina, oraindik indarrean ez dagoen aldaketa bat egingo da Turismoaren Legean: Kanarietako Gobernuak Turismo Sailak ETE-ak modu iraunkorrean antolatzeko Legearen aurreproiektu bat aurkeztu du jada, 2024ko azken hiruhilekoan indarrean jartzea espero dena⁹⁶. Araudi zorrotzagoa izango da, iraunkortasun-, kalitate- eta lehiakortasun- baldintzak bilatzen dituen, eta mugak jarriko dizkiona etxebizitza berriari bizitegi-erabilera eman baino, oporretarako alokairuak jarri nahi duen orori⁹⁷.

Kanarietako Autonomia Erkidegoko Oporretako Etxebizitzen Erregelamendua onartzen duen maiatzaren 22ko 113/2015 Dekretuarekin jarraituz, esan beharra dago Justizia Auzitegi Nagusiak Dekretuaren zati batzuk baliogabetu izan dituela, lehia libre urratzeagatik

⁹⁵ 113/2015 Dekretua, maiatzaren 22koa, Kanarietako Autonomia Erkidegoko Oporretako Etxebizitzen Erregelamendua onartzen duena. Eskuragarri: <https://www.gobiernodecanarias.org/boc/2015/101/001.html>

⁹⁶ IP-Etxebizitzen erabilera turistikoa modu iraunkorrean antolatzeko lege-aurreproiektua. Eskuragarri: <https://www.gobiernodecanarias.org/participacionciudadana/iniciativas/iniciativas/detalle/IP-Anteproyecto-de-Ley-de-ordenacion-sostenible-del-uso-turistico-de-viviendas/>

⁹⁷ CANARIAS7. (2024ko apirilaren 4an). “Así es el anteproyecto de ley que regulará la vivienda vacacional en Canarias”. *Canarias7*. Eskuragarri: <https://www.canarias7.es/economia/vivienda/polemico-anteproyecto-vivienda-vacacional-prepara-gobierno-canario-20240404121537-nt.html>

(1554/2017 epaia, apirilaren 10ekoa)⁹⁸. Esan bezala, Erregelamendu honen xedea Kanarietako Autonomia Erkidegoan oporretako etxebizitzak arautzea da (1. art.) eta honen mende egongo dira Kanarietako Autonomia Erkidegoaren lurralde-eremuan kokatutako etxebizitzak baldin eta, hirigintza-araudiaren eta lurzoruaren erabilerei eta eraikuntzari buruzko plangintzaren zehaztapenen arabera eraikita badaude eta nahitaezko lizentziak eta baimenak badituzte (3. art.). Bigarren artikuluan, oporretako etxebizitzak definitzen ditu: “*Berehala erabiltzeko moduan eta Erregelamendu honetan aurreikusitako baldintzak betez hornitutako eta altzariz hornitutako etxebizitzak eskaintza turistikoko kanaletan merkaturatzen edo sustatzen dira, aldi baterako eta osorik hirugarrenei lagatzeko, oporretarako eta prezio baten truke*”. Bere aldetik, 2. b) artikulua eskaintza turistikoko kanalei egiten die erreferentzia, eta Kanarien kasuan termino zabalak aukeratzen ditu legegileak interpretazio-arazo oro saihestuz. Hala, hainbat kanal biltzen ditu: “bidaia-agentziak, erreserba-zentralak eta turismo-zerbitzuen bitartekaritza- eta antolaketa-enpresak, bitartekaritza-kanal birtualak barne; sustapen-, publizitate-, erreserba- edo alokairu-webguneak; eta edozein komunikabidek egindako publizitatea”⁹⁹.

Oporretako etxebizitzak definitzean ohikotasuna aipatzen da baita, hala egiten du 2. c) artikulua; ohikotasuna dagoela ulertuko da lagapena urtean bi aldiz edo gehiagotan edo urtean behin egiten denean, “*baina behin baino gehiagotan*” bukaerako argibide horrek interpretazio-arazo bat sortzen du, badirudielako pertsona bati etxebizitza urte berean behin baino gehiago lagatzen zaiola¹⁰⁰. Lagapenaren gehieneko epeei dagokienez, Kanarietan

⁹⁸ ECLI:ES:TSJICAN:2017:1554. “El Tribunal Superior de Justicia de Canarias anula, a instancias de la CNMC, las restricciones más relevantes de la regulación de viviendas vacacionales de Canarias” | CNMC. Eskuragarri: <https://www.cnmc.es/el-tribunal-superior-de-justicia-de-canarias-anula-instancias-de-la-cnmc-las-restricciones-mas>

⁹⁹ GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro (2015). “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”. *Revista Aragonesa de Administración Pública* (45), (122. orr.) Aragoiko araudiaren kasua ere aztertzen du, honen idazkera nahasiegia bezala deskribatuz, zehaztasun handiagoa behar duelako eta kontzeptuak lausoegiak direlako. Kasu honetan, nahitaez turismoaren munduarekin lotuta ez dauden web-orriak ere biltzen dira; hasiera batean badirudi sare sozialei edo webguneei egiten diela erreferentzia eta prentsa idatzian egindako iragarkiak barne hartzen dituen hondar-klausula bat ere sartzen da.

¹⁰⁰ GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro (2015). “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”. *Revista Aragonesa de Administración Pública* (45), 120. orr. Ohikotasunagatik zer irizten denari dagokionez, nolabaiteko desadostasuna egon daiteke arautegien artean, Madrilgo Erkidegoaren kasuan, ohikotasuna urte naturalean gutxienez hiru hilabetez jarraian turismo-jardueran aritzearekin lotzen da (Uztailaren 10eko 79/2014 Dekretuaren 3.2 artikulua). Kasu honetan, Madrilgo erkidegoak ez dauka zerikusirik Kanarietakoarekin. Aldiz, Katalunian (Azaroaren 20ko 159/2012 Dekretuaren 66.3 artikulua) lagapentzat hartzeko, lagapena urtean bi aldiz edo gehiagotan eman behar da.

gehieneko epea izango da erabiltzaileak bizilekuz aldatu behar ez duen artekoa (2. d) art.), beraz, arlo honetan arauketa arinegia eskaintzen duela uste da¹⁰¹.

Oporretako etxebizitzek kontserbazio egoera onean egon beharko dute eta gutxieneko ekipamendua izan beharko dute, okupatzaileen kopuruaren arabera eta bertan egiten den jardueraren arabera (8. eta 10. art.).

Ustiapen-erregimenari dagokionez, opor-etxebizitzak erabiltzaile bakar bati lagako zaizkio oso osorik eta ezin izango da gelaka egin lagapena. Jabetza horizontalaren araubideari atxikitako etxebizitzak direnean, Jabeen Erkidegoaren estatutuek jarduera hori berariaz debekatzen ez duten etxebizitzak bakarrik merkaturatu ahal izango dira opor-etxebizitza gisa. Halaber, oporretako etxebizitza bat ustiatzen hasteko, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu beharko zaio uharteko dagokion kabiloari, eta hark ofizioz inskribatuko du jarduera Kanarietako Autonomia Erkidegoko Turismo Erregistro Orokorrean (12. art.)¹⁰².

2.3. Balear Uharteetako Autonomia Erkidegoa

Balear Uharteetako Autonomia Erkidegoak sufritzen duen saturazio turistikoa ezin da beste AAEE-ekin alderatu, horregatik da lan honetan aztertuko den erkidegoetako bat. Balear Uharteetako jarduera turistikoa arautzen duen oinarritzko araua uztailearen 19ko 8/2012 Legea¹⁰³ da. Arauaren hasierako idazketan ez zen turismo-egonaldien komertzializazioan sakontzen eta enpresa merkaturatzaileen ikuspegia mantentzen zen gehienbat. Hala 49. eta 52. artikuluen artean arauak etxebizitzetako egonaldi turistikoa merkaturatzen dituzten enpresei egiten die erreferentzia, eta honela definitzen ditu: *etxebizitzaren erabilera*

¹⁰¹ GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro (2015). “La vivienda de...”, zita, 121. orr. Araudi autonomikoek hainbat manu dituzte gehienezko lagapen-aldiei dagokienez. Hala, Aragoiko kasuan, etxebizitzaren okupazio jarraituaren gehienezko epea erabiltzaile bakoitzeko hilabetekoa izango da (Maiatzaren 5eko 80/2015 Dekretuaren 2.c artikulua) edo Katalunian hogeita hamaika eguneko (azaroaren 20ko 159/2002 Dekretuaren 66.3 artikulua). Araudi askok ez dute gehienezko lagapen-eperik jasotzen, turistak ezin baitu urtearen zati handi batean figura horren bidez bizi, are gehiago bertan bizileku iraunkorra ezartzeko ezintasuna ezartzen denean.

¹⁰² GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro (2015). “La vivienda de...”, zita, 129. orr. Erantzukizunpeko adierazpenarekin batera aurkeztu beharreko dokumentazioaren barruan, Kanarietako eta Aragoiko araudiek, adibidez, erantzukizunpeko adierazpena sartzea eskatzen dute, jabeen erkidegoaren estatutuetan ez dagoela etxebizitza opor-jarduerarako erabiltzea eragozten duen berariazko debekurik; erabilera udalerriko hirigintza-plangintzarekin bateragarria dela, edo, hala badagokio, dena delako higiezin jarraian jarduera gauzatzeko beharrezkoak diren udal-baimenak eskura daudela; edo bizigarritasun-zedula edo lehen okupazioko lizentzia.

¹⁰³ BOE-A-2012-10610 8/2012 Legea, Balear Uharteetako Turismoari buruzkoa. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2012/BOE-A-2012-10610-consolidado.pdf>

merkaturatzen duten pertsona fisikoak edo juridikoak, familia bakarreko etxebizitza isolatua edo pareatuta izanik, hasiera batean bizitegi-erabilerarako pentsatua, ostatu-zerbitzu turistikoak ematen dituztenak, etxebizitzari dagokion berezko erabilerarekin eta bizitegi-erabilerarekin txandakatuz, lege honetan eta berau garatzeko xedapenetan ezarritako baldintzetan. Familia bakarreko etxebizitzetan iraupen laburreko turismo-egonaldiak merkaturatu ahal izango dira, baldin eta jabeak, operadoreek edo turismo-merkaturatzeko edozein kanalek egiten badituzte, eta hurrengo artikuluan aipatzen diren turismo-zerbitzuekin eskaintzen badira.

Hori abiapuntutzat hartuta, uztailaren 31ko 6/2017 Legeak¹⁰⁴, Balear Uharteetako turismoari buruzko uztailaren 19ko 8/2012 Legea, etxebizitzetako egonaldi turistikoak merkaturatzeari buruzkoa, aldatu zuen, etxebizitza turistikoen gaiari sakonago helduz. Lege honen bidez egiten den aldaketarekin, jabetza horizontalaren erregimenari atxikitako bizitegi-etxebizitzak –edo familia anitzeko eraikinak– ere turismo-egonaldiak merkaturatzeko aukeretara egokitu nahi dira. Lehendik baimenduta zeuden lursail komunean instalatutako eraikinez haratago. Edozein kasutan, araudi horrek ezin ditu alde batera utzi bizitegi-erabilerako etxebizitzetan turismo-egonaldiak merkaturatzeak ekar ditzakeen arazoak, eta, beraz, mugak eta legezko formalitateak ezartzen dira, batez ere inmisiorik gabeko bizileku-eskubidea, hirigintza, lurralde-antolamendua eta ingurumen egokia babestearekin lotuta. Egindako aldaketen abiapuntu gisa, etxebizitzetako turismo-egonaldiak merkaturatzen dituzten enpresen kontzeptuaren beraren aldaketa adierazi behar da. Hiri-errentamenduei buruzko Legeak berak 5.e) artikuluan bere aplikazio-eremutik kanpo uzten duena eta turismo-araudietara igortzen duena jaso nahi da. Kontuan hartu behar da, edonola ere, irabazi-asmoa eskatzen dela, eta horrek turismoan merkaturatutako etxebizitzaren kontzeptutik kanpo uzten dituela, besteak beste, etxebizitza bat aldi baterako eta doan lagatzea eta helburu turistikoetarako etxebizitza-trukeak.

Turistikoki merkaturatutako etxebizitzaren kopuruari erreparatuz, eta Lege honetan jabetza horizontalaren araubidearen mendeko etxebizitzetan merkaturatze turistikoa sartzea

¹⁰⁴ 6/2017 Legea, uztailaren 31koa, Balear Uharteetako Turismoari buruzko uztailaren 19ko 8/2012 Legea, etxebizitzetan egonaldi turistikoak merkaturatzeari buruzkoa, aldatzen duena. 90949 (2017). <https://www.boe.es/eli/es-ib/l/2017/07/31/6>. 6/2017 Legeak artikulua bakarra du, xedapen gehigarri eta iragankor ugariarekin, baina erreforma handia eta irismen handikoa da.

aurreikusita, ezinbestekoa da jarduera hori hirigintzaren, lurraldearen, ingurumenaren eta zergen ikuspegitik kontrolatzea. Lurraldearen gaineko presio handiaren ondorioz, benetan ezarri behar da turismo-plazen gehieneko muga bat, legez dauden plazek eta turismo-administrazioek dituzten turismo-plazen poltsetan sartuta daudenek zehaztuko dutena. Sabai hori uharteetako lurralde-planek (PTI) eta, hala badagokio, turismo-esparruetan esku hartzeko planek (PIAT) aldatu ahal izango dute. Aipagarria da, halaber, otsailaren 11ko 3/2022 Lege Dekretua, Balear Uharteetako turismoaren jasangarritasunerako eta zirkulartasunerako premiazko neurriei buruzkoa. Aldaketa horien bidez, Balear Uharteetako turismo-sektorean zirkulartasunerako esparru komuna eta minimoa ezarri nahi da, eta, horretarako, praktika iraunkorrakoak eta arduratsuagoak sustatu nahi dira. Lege-dekretu horren puntu azpimarragarrienen artean, helburu zirkularreko plan estrategiko bat egitea egongo litzateke, Balear Uharteetako politika orokorra eta Gobernuaren helburuak identifikatzeko, eta zirkularitate-plan bat, hotel-ostatueta, turismo-apartamentuetan eta landa-turismoko ostatueta zirkularitate-estrategia integratzeko. Baita hondakinekin zerikusia duten esparruetan berrerabili, birziklatu eta biodegradatzeko beste neurri batzuk ere.

2.4. Andaluziako Autonomia Erkidegoa

Andaluzia da Europan erabilera turistikoko etxebizitza gehien dituen erkidegoa¹⁰⁵. Erkidegoko Batzordea, udalak, hotelak, bizilagunak, etab. urteak daramatzate erregulazio orekatu bat bilatzen, irabazi handiak dakartzan fenomeno global eta geldiezinarentzako – turismoak 25.000 milioi euro utzi zituen 2023 urtean erkidegoan–, baina dagoeneko elkarbizitza-arazo larriak sortzen ari dira hiri batzuetan.

Segidan, Andaluzian ostatu-mota hau arautzen duen araudiaren funtsezko alderdiak aztertuko ditugu. Andaluziako Autonomia Erkidegoak eskumen eksklusiboa du turismo-arloan Autonomia Estatutuaren 71. artikuluari jarraiki, eta 37.1.14 artikuluan Autonomia Erkidegoaren politika publikoen printzipio zuzentzailatzat jotzen da Andaluziako ekonomia-elementu estrategiko gisa sektore turistikoa sustatzea. Lehenik eta behin, 13/2011 Legea,

¹⁰⁵ Archive:Estadísticas sobre turismo. Eskuragarri: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Estad%C3%ADsticas_sobre_turism

abenduaren 23koa, Andaluziako turismoari buruzkoa¹⁰⁶ dugu; turismo jasangarria antolatzea, planifikatzea eta sustatzea helburu duena. Lege horren 28.1 a) artikulua arabera, ostatu turismo zerbitzuetan hartuko da turismo zerbitzuen erabiltzaileei ostatu edo egonaldia ematen zaienean. Beste alde batetik, 28/2016 Dekretua dugu, Erabilera Turistikorako Etxebizitzak arautzen dituena¹⁰⁷. Auzitegi Gorenaren 2019ko urriaren 21eko epaiak eta urtarrilaren 29ko 31/2024 Dekretuak¹⁰⁸ aldatua, Dekretu honek Andaluziako Autonomia Erkidegoko erabilera turistikoko etxebizitzetara, apartamentu turistikoko eta hoteleko buruzko zenbait xedapen aldatzen ditu. Dekretu honen xedea turismo-ostatuaren zerbitzua eskaintzen duten etxebizitzak arautzea da, turismo erabiltzaileentzako gutxieneko kalitate- eta segurtasun-bermeak ezartzeko.

Dekretuak ETE-ak definitzen ditu 3. artikuluan: berehalako erabilerarako baldintzetan ekipatutako etxebizitzak dira, Andaluziako Autonomia Erkidegoan ostatu-zerbitzua prezio bidez eskainiko duten higiezinetan kokatuta daudenak, ohikotasunez eta helburu turistikoein eskaintzen direnak, eskaintza turistikoko kanaletan merkaturatuz eta sustatuz. ETE-ak bi multzotan sailkatzen dira: etxebizitza osoaren lagapena edo logelaka egindakoa (5. art.). Etxebizitzan ostatu-zerbitzua ematen hasteko, zerbitzu hori ustiatzen duen pertsonak edo erakundeak dagokion erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu beharko du, elektronikoki, turismo-arloan eskumena duen Sailean. Aitorpen horretan, Dekretu honetan ezarritako baldintzak betetzen dituela adieraziko du, eta, une horretatik aurrera, turismo-erabilerako etxebizitza gisa eskaini ahal izango da. (9. art.). Ostatu-jarduera hau ematea erantzukizunpeko aitorpena aurkeztu gabe jarduera klandestinoz hartuko da eta prestazio hori arau-hauste larritzat tipifikatzen da 13/2011 Legearen 71.1 artikuluan.

¹⁰⁶ BOE-A-2012-876 13/2011 Legea, abenduaren 23koa, Andaluziako turismoari buruzkoa

¹⁰⁷ Erabilera Turistikorako Etxebizitzetara buruzko otsailaren 2ko 28/2016 Dekretuaren testu kontsolidatua. Viviendas de uso turístico - Junta de Andalucía. <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoculturaydeporte/areas/turismo/registro-turismo/paginas/viviendas-turisticas.html>

¹⁰⁸ 31/2024 Dekretua, urtarrilaren 29koa, Andaluziako Autonomia Erkidegoko erabilera turistikoko etxebizitzetara, apartamentu turistikoko eta hoteleko buruzko zenbait xedapen aldatzen dituena. (Andaluziako Juntaren aldizkari ofizialaren zenbakia: 24, 2024ko otsailaren 2koa) Eskuragarri: https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2024/24/BOJA24-024-00019-40412-01_00296313.pdf

2.5. Kataluniako Autonomia Erkidegoa

Kataluniako Autonomia Erkidegoak jasotzen duen turista kopurua ia jasanezina izan da azken urteotan bertako egoiliarrentzako, eta era berean Erabilera Turistikoko Etxebizitzen ugaritasuna izugarria da. Araudiari dagokionez, hasteko, badugu 13/2002 Legea, ekainaren 21ekoa, Kataluniako turismoari buruzkoa¹⁰⁹, honen xedea turismoaren antolamendua eta sustapena arautzea delarik –turismo-subjektuak, turismo-administrazioaren eskumenak, ikuskaritza eta zehapen araubidea arautzea besteak beste–. Lege hau Kataluniako Autonomia Estatutuak 171. artikuluan ezartzen duen turismo-arloko eskumen eskusiboagatik onartu zen. Erabilera Turistikoko Etxebizitzen erregulazioari dagokionez, ostatu turistikoko establezimenduei eta erabilera turistikoko etxebizitzetzi buruzko azaroaren 20ko 159/2012 Dekretuarekin¹¹⁰ egiten dugu topo. Dekretu hori Kataluniako turismoari buruzko abuztuaren 4ko 75/2020 Dekretuak¹¹¹ indargabetu du –13/2002 Legearen xedapenak zabaldu ditu eta oporretako alokairua kudeatzen duten edo etorkizunean egitea pentsatzen ari diren pertsona guztientzat erreferentzia da–. Hala, 75/2020 Dekretuaren xedea turismo-enpresen eta turismo-jardueren turismo-betekizunak eta sailkapen-betekizunak zehaztea da, eta administrazio-diziplina eta gobernantza-eredua arautzea, Kataluniako Turismoaren Legean ezarritakoarekin bat etorriz.

Horrela, 75/2020 Dekretuari dagokionez, II. tituluak erabilera turistikoko etxebizitzen erregulazioa jorratzen du: erabilera turistikoko etxebizitzatzat hartzen da jabeak, zuzenean edo zeharka, hirugarrenei lagatzen diena, denboraldi-egonaldi baterako kontraprestazio ekonomikoaren truke eta berehala erabiltzeko moduan. Sasoiko egonalditzat hartuko da 31 egun edo gutxiagoko okupazioa, eta ETEa osorik laga behar da, ez logelaka (desberdintasuna behatu dezakegu EAE, Kanariar Uharteak eta Andaluziako Erkidegoekin alderatuz, hauetan egonaldia bai logelaka eta bai etxebizitza osorik erabiliz egin daiteke eta, lanean zehar aztertu izan den bezala). Era berean, etxebizitza behar bezala hornituta egon behar da, dagokion sektoreko erabileren erregulazioarekin eta aplikatzekoa zaion araudi

¹⁰⁹ BOE-A-2002-14081 13/2002 Legea, ekainaren 21ekoa, Kataluniako turismoari buruzkoa. Eskuragarri: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2002/BOE-A-2002-14081-consolidado.pdf>

¹¹⁰ 159/2012 Dekretua, azaroaren 20koa, C.A. Katalunia (turismo-ostatuko establezimenduak eta turismo-erabilerako etxebizitzak). (2012, 5. abendua). Iberley. Eskuragarri: <https://www.iberley.es/legislacion/decreto-159-2012-20-nov-c-cataluna-establecimientos-alojamiento-turistico-viviendas-uso-turistico-10293749>

¹¹¹ 75/2020 Dekretua, abuztuaren 4koa, Kataluniako turismoarena. Eskuragarri: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8195/1808613.pdf>

zibilarekin (221-2. art.). Gehieneko edukiera ezin izango da 15 plaza baino gehiagokoa izan, turismo-ostatuko jarduera auzokideen bizikidetzarekin, atsedenerako eskubidearekin eta eta kalitatezko zerbitzua ematearekin bateragarri egiteko (221-2.1. art.). Etxebizitzek behar adina altzari eta tresna izan behar dituzte berehala okupatuak izateko, ostatu-zerbitzu egokia emateko dituzten plaza guztiei dagokienez, guztia higiene-egoera ezin hobean (221-2.2 art.). Esku hartzeko sistemari dagokionez, gainerako bizitokiek bezala, sistema hori definitzen duten lege-mailako Narauetara jotzen da. ETE-etan, gainera, kontuan hartu behar da apirilaren 29ko 5/2020 Legeak, zerga, finantza, administrazio eta sektore publikoko neurriei eta ingurumenean eragina duten instalazioen gaineko zerga sortzeari buruzkoak, Turismoari buruzko ekainaren 21eko 13/2002 Legean xedapen gehigarri bat sartu duela, hamargarrena, Bartzelonako udalerraren araubide bereziari buruzkoa, Bartzelonako Udalak, ordenantza bidez eta gaikuntza edo habilitazio berrietarako, turismo-erabilerako etxebizitzetako eta etxe partekatuetako turismo-ostatuko jardueretarako baldintza partikularrak ezarri ahal izateko, bai eta denbora-mugak eta gehieneko indarraldiak ere.

Hitzaurrean azaldutako berrikuntza nagusi gisa, Dekretu honek sinplifikatu egiten du aurreko azaroaren 20ko 159/2012 Dekretuak, turismo-ostatuen eta erabilera turistikoko etxebizitzetako establezimenduari buruzkoak, aurreikusten zuen esku hartzeko araubidea, hau da, turismo-araudia betetzen dela dioen erantzukizunpeko adierazpena aurkeztean oinarritzen zena. Aldaketa honek Generalitatearen turismo-administrazioak jarduerak hasteko izapidean zuen esku-hartzea ezabatzen du, titularrarentzako beharrezkoa ez zen izapideen bikoiztasuna baitzekarkion; eta hala, interes orokorreko premiazko arrazoi bat babesteko justifikatuta ez dagoen oztopo edo karga administratibo oro kentzeko betebeharra ezarriz. Hala ere, titularrak turismo-baldintzen *ex post* kontrolari lotuta jarraitzen du, eta kontrol hori indarrean dagoen arau-esparruaren arabera egiten da. Udalek Kataluniako Turismo Erregistroari jakinarazten dizkiote turismo-ostatuko establezimenduen altak eta bajak, inskriba ditzan. Baldintza turistikoen *ex post* kontrola partekatzen dute tokiko erakundeek eta Generalitateko Turismo Administrazioak, legeak eskatzen duen administrazioen arteko lankidetzaren eta koordinazioaren esparruan, eta, hala badagokio, ostatuen betekizun turistikoko modalitate edo kategorietara egokitzeari dagokionez betetzen direla egiaztatzeko eskumena erabiltzen dute.

Baita aipagarria da Katalunian, 2023ko azaroaren 9an indarrean sartu zen 3/2023 Lege-Dekretua Erabilera Turistikoko Etxebizitzen hirigintza-araubideari buruzko premiazko neurriei buruzkoa¹¹², eta benetako berrikuntza izan da autonomia-erkidego honetako ETE-entzat. Turismo-ostatu mota hauek etengabe ebaluatzen dira araudi autonomiko eta tokikoari dagokionez eta baita jurisprudentziari dagokionez. Lege-Dekretu berri honekin, arauaren eranskinean jasotako udalerrietako batean kokatutako ETE-en aurretiko hirigintza-lizentziaren derrigortasuna ezartzen da. Horrela, aldatu egiten da abenduaren 12ko 2006/123/EE Bolkestein Zuzentarauaz geroztik ordenamendu juridikoan dagoen sistema, erantzukizunpeko adierazpen baten bidez zerbitzuak askatasunez ematea ezartzen duena.

Lege-dekretuan proposatzen diren neurriek Katalunian gero eta handiagoa den ETE-en merkatua arautzeko beharriari erantzuten diete, eta zuzeneko ondorioak dituzte etxebizitzaren alokairu iraunkor eta ohikoen merkatuaren dimentsioan¹¹³. Ostatuak merkaturatzeko plataformen gorakadak eta Kataluniak Europa mailan turismo-helmuga gisa duen egoerak etxebizitzen bizitegi-erabilera aldatzen laguntzen dute turismo-erabileran, eta horrek ohiko bizitegi-erabilerarako etxebizitzen eskaintza murriztea dakar, eta, era berean, turismo-saturazioari edo masa-turismoari laguntzen dio, eta horrek ondorio negatiboak sortzen ditu; hala nola, auzo-bizikidetzak hondatzea eta hirigunearen oreka hausten duten turismo- eta aisialdi-jarduerak ugaritzea.

¹¹² 3/2023 Lege Dekretua, azaroaren 7koa, Erabilera Turistikoko Etxebizitzen hirigintza-araubideari buruzko premiazko neurriei buruzkoa. Eskuragarri: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9036/1998514.pdf>

¹¹³ 3/2023 Lege Dekretua, azaroaren 7koa, Erabilera Turistikoko Etxebizitzen hirigintza-araubideari buruzko premiazko neurriei buruzkoa. Eskuragarri: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9036/1998514.pdf> Erabilera turistikoko etxebizitzak ez dira sortzen etxebizitza berriak eraikitzearen ondorioz; aitzitik, lehendik dauden etxebizitzen helburu-aldaketa gisa agertzen dira, eta horrek esan nahi du etxebizitzen eskaintza ez dela elastikoa epe laburrean. Beraz, erabilera turistikoko etxebizitzen hazkundea da ohiko etxebizitzen merkatu iraunkorra murrizteko arrazoietakoa bat.

IV. ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEK SORTZEN DITUZTEN KORAPILO JURIDIKOEN ARGAZKIA AZKEN JURISPRUDENTZIAREN ESKUTIK

1. Auzitegi Gorenaren 331/2024 epaia

Turismo-eredu hauei lotutako arazo juridikoak askotarikoak dira eta lan honen helburua turismo-ostatu arautzen duen legedi zibilaren alderdian sortzen diren arazoak aurkeztea da, Jabetza Horizontalaren Legaren baitan, are konkretuago. Erabilera Turistikoko Etxebizitzei dagokienez, interes desberdinak –sarritan kontrajarriak– sortzen dira, eztabaida eta arazoak sortzen dituztenak, eta ez dira kontu baketsuak izaten ez jurisprudentziarentzat ez doktrinarentzat, zaila baita jabetza horizontalean talka egiten duten interesen oreka egokia bateratzea.

Lehenago aipatu den bezala, JHL-ak bide ematen die jabe-komunitateei dagoeneko ezarrita dauden ETE-ei aurre egiteko; hala nola, estatutuetan debekatutako jarduerak, jarduera arriskutsuak eta legez kanpoko jarduerak bertan behera uzteko bukarazte-akzioa tarteratzea (JHL 7.2. art). Doktrinak estatutu-akordio bat hartzeko aukera ere proposatzen du, komunitatean gastu-kuotaren igoera ezarriz (JHL 17.12. art) bere egoitza ETE izatera bideratzea erabakitzen duten jabeentzat. Doktrinaren arabera, jabetza horizontalari lotuta dauden eraikinetan ETE-ak instalatu ezin izateko bide nabarmenena estatutu-debeku bat ezartzea da, jabe eta parte hartze-kuoten hiru bosteneko quorum baten bidez.

Arreta ETE-ek sortzen duten arazo nagusienetako baten jarriz gero, funtsezkoa da ulertzea turismo-ostatu mota honek –onura ekonomikoak sortzen baditu ere– jabe-komunitateei eragiten diela, eremu komunetan turistaren etengabeko fluxuak eragozpenak sortzen dituelako, egoiliar iraunkorren bizi-kalitateari eraginez. Hori dela eta, gero eta maizago agertzen dira bizilagun-komunitateen eta bizilagun partikularren edo etxebizitza turistikoko horien jabe diren enpresen arteko auziak, eta jarraian azalduko dudana Auzitegi Gorenaren 331/2024 epaia¹¹⁴ horren adibide da.

¹¹⁴ Auzitegi Gorenaren Epaia, 2024ko urtarrilaren 30ekoa (Roj: STS 331/2024 - ECLI:ES:TS:2024:331)

Kasu horretan, Bilboko jabekideen erkidego batek judizio arrunteko demanda bat jarri zuen Uriondo Bat sozietate mugatuaren aurka, estatutuetan debekatutako jarduera eteteko akzio bat gauzatzuz, JHL-ren 7.2 artikulua babesean. Estatutuen 9.1 artikulua, aprobetxamendu-unitateen jabeen eta okupatzaileen ezarritako debekuak arautzen dituenak, honako hau xedatzen du debekuen artean: *"Etxebizitzaren erabilera aldatu eta ohiko eta iraunkorra ez den beste bat jartzea, merkataritza- edo industria-lokal bihurtuz, eta ez erabiltzea, neurri batean bada ere, ikastetxe, akademia, ostatu, gordailu, agentzia eta tailer gisa, ezta Legeak moraliki debekatutako helburuetarako ere"*. Alderdi demandatuak bere erantzun-idazkian alegatu zuen estatutuetan ez zegoela berriazko debekurik etxebizitzaren erabilera turistikorako. Hala ere, Bilboko Lehen Auzialdiko Epaitegiak 2020ko urriaren 13ko epaian, adierazi zuen etxebizitza ostatu gisa erabiltzeko debekuak barne hartzen duela etxebizitza turistikoaren erabilera, eta merkataritza-etxea behartu zuen ETE-aren jarduera uztera. Uriondo Baten ordezkariak apelazio-errekurtsioa aurkeztu zuen epai horren aurka, baina Bizkaiko Probintzia Auzitegiak ezetsi egin zuen errekursioa, aurretiazko ebazpena berretsiz. Alderdi demandatuak beraz, kasazio-errekurtsioa jarri zuen, EK-ren 33. artikulua eta JHL-ren 5 eta 7.2 artikuluen urratzea argudiatuz.

AG-ren epaiak dioenez, jabetza horizontalaren araubidean, jabe erkidegoko estatutuek ezartzen dituzten etxebizitza eta lokalen erabileraren mugak legitimoak¹¹⁵ dira, Kode Zibilarren 1255. artikulua babesean, eta, hala, etxebizitza eta lokal horiek berriaz aurreikusi gabeko helburu eta jardueretarako erabili ahal izango dira, baldin eta ez badira legeen kontrakoak eta ez badaude debekaturik, eratze-tituluan edo Erkidegoko estatutuetan –azken horiek Jabetza Erregistroan jasota egon behar dute eraginkorrak izateko–. Hala dio abenduaren 3ko 729/2014 epaiak¹¹⁶: *"Existe, pues, una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido"*

¹¹⁵ AGE 729-2014, 2014ko abenduaren 3a. vLex. Eskuragarri: <https://vlex.es/vid/553744034>. Abenduaren 3ko 729/2014 epaiak adierazten du, jabetza horizontalaren esparruan, jabe-erkidegoaren interes orokorrari oro har dagozkion mugak edo debekuak ezar daitezkeela. 2008ko urriaren 20ko eta 2010eko abenduaren 30eko epaietan adierazten den bezala, jarduera jakin batzuk egiteari edo higiezinaren erabilera aldatzeari buruz adierazten dituzten debekuak berriaz adierazi behar dira.

¹¹⁶ 729/2014 epaia, 2014ko abenduaren 3a. vLex. Eskuragarri: <https://vlex.es/vid/553744034>

o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria, como señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras”. Ildo beretik, gogora ekar genezake ekainaren 15eko 358/2018 epaia¹¹⁷, zeinaren doktrina oraintsuko 1671/2023 epaiak¹¹⁸, azaroaren 29koa, erreproduzitzen baitu: “El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.”

Auzitegi Gorenaren 331/2024 epaiak onartu du Bilboko jabe erkidego honen estatutuen arabera etxebizitzak ostatu-jarduerarako erabiltzea debekatuta badago, bizilagunek muga hori balia dezaketela bukarazte-akzioaren bidez. Bestela esanda, azken batean, demandatuak publikoari irekitako jarduera bat gauzatzen du, publizitate-plataformetan iragarritakoa. Jarduera horren funtsa turismo-jarduerari dagozkion aldi baterako ostatu-beharrak asetzea da, eta ez erabilera iraunkor eta ohikoa. Beraz, etxebizitza horiek turismo-xedearekin erabiltzeko aukera debekatuta dagoela ondorioztatzea ez da interpretazio arbitrarioa, eta erabilera hori debekatzea ere ez da eskubide abusua.

2. Cali Apartments auziak jurisprudentzian izan duen eragina Bilbon, Bartzelonan eta Palman

*Cali Apartments*¹¹⁹ kasuak eragin nabarmena izan du jurisprudentzian eta Erabilera Turistikoko Etxebizitzaren merkatuaren erregulazioan. Europar Batasuneko Justizia

¹¹⁷ 358/2018 epaia, 2018ko ekainaren 15a. vLex. Eskuragarri: <https://vlex.es/vid/729966813>

¹¹⁸ 1671/2023 epaia, azaroaren 29koa. (Roj: STS 5199/2023 - ECLI:ES:TS:2023:5199)

¹¹⁹ EBJAE (Sala Nagusia), 2020ko irailaren 22koa, Cali Apartments SCI y HX, gai metatuak C-724/18 eta C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

Auzitegiak (EBA) etxebizitza duina izateko eskubidea bermatzeko asmoz alokairu turistikoaren merkaturako neurri mugatzaileen epaia eman zuen 2020ko irailaren 22an. Espainian, Auzitegi Gorenak jaso du doktrina hori eta toki-erakundeek ETE-en ugaritzeari ezarritako mugak babesteko erabili da; aipatutako jurisprudenzia, hainbat autonomia-erkidegotan aplikatu da.

Kasu honen jatorria, bi enpresari –Cali Apartments SCI eta HX– Airbnb plataformaren bidez Parisen kokatutako turismo-ostatuak, tokiko agintarien aurretiazko baimenik gabe, alokatzeagatik ezarritako isunetan dago. Parisko Lehen Auzialdiko Auzitegiko behin behineko neurrien epaileak (*Tribunal de grande instance de Paris*) eta ondoren Parisko Apelazio Auzitegiak (*La cour d'appel de Paris*), Eraikuntzaren eta Etxebizitza Frantsesaren Kodean oinarrituta, bi jabeak zigortu zituzten isunak ordaintzera eta higiezinak bizitegi-erabilera itzultzera. Frantziako Eraikuntzaren eta Etxebizitzaren Kodearen L631-7. artikulua araberak, 200.000 biztanletik gorako udalerrietan, etxebizitzarako higiezin erabilera aldatzeko, udal-agintaritzak alde aurretik baimena eman beharko du. Gainera, Parisko Udal Batzarrak erregelamendu bat onartu zuen, baimena konpentsazio baten baldintzapean egongo dela aurreikusten duena. Konpentsazio hori barruti berean dauden higiezinak etxebizitza bihurtzean datza, betiere turismo- alokairuan jarri nahi diren higiezin kalitate- eta azalera-baldintza berak betetzen badituzte. Hala ere, bereziki tentsionatutako eremuetan konpentsazioa are zorrotzagoa izango da, eta beharrezkoa izango da higiezinak etxebizitza bihurtzea, erabilera-aldaketaren xede diren higiezin azalera halako bi izanik¹²⁰. Isuna jaso zuten enpresek zehapenak errekurritu zituzten, alegatuz Frantziako araudiak ezarritako baimen-erregimenak urratu egiten zuela Europako Zuzenbideak taxututako zerbitzuak libreki emateko eskubidea. Frantziako Kasazio Auzitegiak (Cour de cassation) epaiketa aurreko erabaki-eskaera egin zion Justizia Auzitegiari, araudi nazionala 2006/123 Zuzentarauarekin bateragarria ote zen erabaki zezan¹²¹.

¹²⁰ CAMPUZANO TOMÉ, Herminia (2023). Doctrina del TJUE en torno al alcance de la potestad de planeamiento de los ayuntamientos para limitar las viviendas de uso turístico en defensa del derecho de acceso a una vivienda digna. Su reflejo en la jurisprudencia del Tribunal Supremo. *Revista jurídica de Asturias*, (46). (81. orr.)

¹²¹ Iustel, todo el D. en I. Sentencia en los asuntos acumulados C-724/18 Cali Apartments y C-727/18. Procureur général près la cour d'appel de Paris y ville de Paris. Eskuragarri: https://www.iustel.com/diario_derecho/noticia.asp?ref_iustel=1202855

Arazo juridikoa planteatzen da, hasiera batean Europar Batasunaren eremuan zerbitzuak askatasunez emateko printzipioa dagoelako, 2006/123 Zuzentarauak islatzen duen bezala. Zuzentaru honen bidez, ahalik eta neurri handienean liberalizatu nahi da barne-merkatuan ematen den prestazioa, eta debekatu egiten dira bereizkeriazko baimen-erregimenak eta interes orokorrean justifikatutako premiarik ez dutenak. Hau da, zerbitzuen jarduera ekonomikoa salbuespen gisa baino ezin izango da egon aurretiazko baimen-araubide baten mende. Eta estatu kideetako agintariek erregimen horiek ezarri ahal izateko, horien beharra justifikatuta egon beharko da. Justizia Auzitegiak adierazi du araudi nazionala lortu nahi den helburuaren neurrikoa dela, higiezinaren presioaren aurkako borroka helburu legitimoa delako, eta horren arabera neurri mugatzaileak har daitezkeelako. Laburbilduz, EBJA-k bere epaian alokairurako epe luzeko etxebizitzaren eskasiari aurre egitea interes orokorreko premiazko arrazoi bezala deskribatzen du, etxebizitza duina izateko eskubidea asetzeko helburuarekin. Gainera, azpimarragarria da lortu nahi den helburua ezin dela lortu hain murriztatzailea ez den neurri batekin, bereziki a posteriori kontrolatzeak ez lukeelako ahalbidetuko berehala eta eraginkortasunez geldiaraztea iraupen luzeko alokairura bideratutako etxebizitza-eskasia sortzen duen eraldaketa azkarraren mugimendua.

Esan bezala, Cali epaiak eragin jurisprudenzial handia izan du Estatu mailan, horrela, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak ezarritako doktrinan oinarrituta, Auzitegi Gorenak, 2019ko azaroaren 19ko epaiaren¹²² bidez, Bilboko Udalak etxebizitza turistikoei ezarritako mugak babestu zituen. Bilboko Udalaren Osoko Bilkurak Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari (HAPO) egindako aldaketa baten ondorioz sortu zen kasua. Aldaketa horren bidez, ETE-ei «ekipamendu-erabilera» kalifikazioa ematen zitzaien, «bizitegi-erabilera» beharrean, eta, horregatik, baldintza zorrotz batzuen mende geratzen zen. Erabaki horren aurkako errekurtsioa aurkeztu zuen Merkatuen eta Lehiaren Batzorde Nazionalak (MLBN) Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusian, ETE-en eskaintzari ezarritako murrizketak «oztopo ekonomikoa» zirelako «merkatuko operadoreen eta jabeen sarreran eta iraunkortasunean, besteak beste, lehiatzeko eta beren produktuak eta zerbitzuak eskaintzeko erabakitzeke gaitasuna mugatuz». 2019ko ekainaren 11ko epaian¹²³, EAEko Justizia

¹²² Auzitegi Gorenaren 2019ko azaroaren 19ko epaia. (Roj: STS 3842/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3842).

¹²³ EAEko Justizia Auzitegi Nagusiaren 2019ko ekainaren 11ko epaia. (Roj: STSJ PV 1880/2019 - ECLI:ES:TSJPV:2019:1880).

Auzitegi Nagusiak adierazi zuen HAPOn aurreikusitako bizitegi-erabilerak etxebizitza duin eta egokia izateko eskubideari erantzuten ziola, kontuan hartuta Bilboko Udalak legitimazioa zuela alokairu turistikoaren merkatua arautzeko, interes orokorreko premiazko arrazoi batengatik, hala nola, hiri-ingurunearen antolamenduak eta babesak eragindako herritarren etxebizitza-eskubidea zaintzeagatik. MLBNk epai horren aurkako kasazio helegitea aurkeztu zuen Auzitegi Gorenean, eta 2020ko azaroaren 19ko epaian, Auzitegi Gorenak berretsi egin zuen udal-erakundeek alokairu turistikoaren merkatuaren erregulazioan esku hartzeko aukera eta beharra¹²⁴ etxebizitza eskubidea duina eta egokia bermatzeko zuzenduta eta hiri-ingurunea hondatzea saihesteko ere.

Baita aztergai dugu Kataluniaren kasua, urtarrilaren 26ko Auzitegi Gorenaren 75/2021 epaia¹²⁵ hain zuzen ere. Honek, Kataluniako Auzitegi Nagusiak 2019ko uztailaren 15ean emandako epaiaren¹²⁶ aurka jarritako kasazio errekurtsioa ebazten du, zeinek Bartzelonako Udal Kontseiluaren Osoko Bilkuraren 2016ko apirilaren 1eko erabakiaren aurkako errekurtsioa neurri batean baieztatu zuen. Honen bidez behin betiko onartu baitzen Bartzelonako hiriko turismo-ostatuen hirigintza-plan berezia. Errekurtsioa Ciutat Vella barrutiari aplikatu beharreko erregulazioan oinarritu zen, eta Zerbitzuen Zuzentarauaren (2006/123) arau-hausteak alegatu zituen. Aurkaratutako epaiak justifikatu egin zituen turismo-ostatuen hirigintza-plan bereziak ezarritako mugak eta zuzentarauarekiko koherentzia, eta turismo-ostatuek Bartzelona bezalako hiri handietan duten eragina aipatu zuen, herritarren bizikidetzari, espazio publikoaren degradazioari, segurtasunari eta alokairuaren garestitzeari eraginez. Auzitegiak ebatzi zuen auzitan zegoen hirigintza-plangintza bidezko kontsiderazioetan oinarritzen zela, eta kontrol juridikzionalak zuhurra eta haztatua izan behar zuela. Hala, Auzitegi Gorenak errekurtsioa ebatzi zuen EBJAren irailaren 22ko epaian ezarritako doktrina aplikatuz, eta Bilbon jasotako ondorioak

¹²⁴ MACHO CARRO, Alberto Javier (2022). Derecho a la vivienda y ordenación del mercado del alquiler turístico en la Unión Europea: comentarios a raíz de la Sentencia Cali apartments y su recepción en España. (679-682. orr.)

¹²⁵ Auzitegi Gorenaren 75/2021 epaia, urtarrilaren 26koa. AGE (Administrazioarekiko Auzien Sala, Bosgarren Atala), 75/2021, 2021eko urtarrilaren 26a, ECLI: ES:TS:2021:210.

¹²⁶ Kataluniako Justizia Auzitegi Nagusiaren 5744/2019 epaia, 2019ko uztailaren 15ekoa. (ECLI:ES:TSJCAT:2019:5744).

errepikatuz. Azken batean, justifikatuta daudelako Bartzelonako Udalak Ciutat Vella eremuari ezarritako mugak “interés orokorreko premiazko arrazoi” batengatik¹²⁷.

Azkenik, Balear Uharteetan kasua dugu. Palmako Udalaren Osoko Bilkuraren Erabakiak Palmako udalerrian bizitegi-erabilerako etxebizitzetako turismo-egonaldiak merkaturatzeko egokiak diren eremuen behin-behineko mugaketa egitea erabaki zuen. Erabaki horren aurka, *Asociación de apartamentos y viviendas de alquiler de temporada* (Habtur Baleares) erakundeak administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri zuen, alegatuz onartutako zonakatzek erabat eragozten duela familia anitzeko etxebizitzetan turismo-jarduera gauzatzea, merkaturako benetako lehia oztopatuz, EKren 38. artikuluan eta Lehiaren Defentsari buruzko uztailaren 3ko 15/2007 Legearen 3. artikuluan ezarritakoarekin kontraesanean. Balear Uharteetako Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salak baietzi egiten du errekurtsoa, baina Palmako Udalak, Balear Uharteetako Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salak 2021eko irailaren 10ean emandako epaiaren¹²⁸ aurka egin zuen. Auzitegi Gorenak urtarrilaren 31ko 238/2023 epaian¹²⁹ izan du gaiari buruzko iritzia emateko aukera; aurreko epaietan EBJAk jarraitutako doktrinara jo zuten, eta adierazi zuten udalen araudiaren esku-hartzea beharrezkoa eta legitimatua dela, eta etxebizitza duin eta egokia babestera zuzenduta dagoela. Halaber, ezarritako mugak lortu nahi den helburuaren arabekoak direla argudiatuz, helburu hori ezin baita hain murriztailea ez den neurri batekin lortu, bereziki a posteriori kontrola beranduegi gertatuko litzatekeelako benetan eraginkorra izateko¹³⁰.

Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak onartu du estatu kideek eta, zehazki, tokiko erakundeek, turismo-alokairuaren merkaturako aukera dutela, herritarrek etxebizitza duin eta egokia izateko duten eskubidea bermatzeko. Ildo horretan, etxebizitza-eskasiari

¹²⁷ CAMPUZANO TOMÉ, Herminia (2023). Doctrina del TJUE en torno al alcance de la potestad de planeamiento de los ayuntamientos para limitar las viviendas de uso turístico en defensa del derecho de acceso a una vivienda digna. Su reflejo en la jurisprudencia del Tribunal Supremo. *Revista jurídica de Asturias*, (46). (92. orr.)

¹²⁸ Balear Uharteetako Justizia Auzitegi Nagusiaren 486/2021 epaia 2021eko irailaren 10ekoa (519/2018).

¹²⁹ Auzitegi Gorenaren 238/2023 epaia, urtarrilaren 31koa. STS (Administrazioarekiko Auzien Sala, Bosgarren Atala) 238/2023, 2023ko urtarrilaren 31 ECLI:ES:TS:2023:238.

¹³⁰ CAMPUZANO TOMÉ, Herminia (2023). Doctrina del TJUE en torno al alcance de la potestad de planeamiento de los ayuntamientos para limitar las viviendas de uso turístico en defensa del derecho de acceso a una vivienda digna. Su reflejo en la jurisprudencia del Tribunal Supremo. *Revista jurídica de Asturias*, (46). (93-95. orr.)

aurre egitea interes orokorreko premiazko arrazoitzat jo ahal izango da zerbitzu bat emateko baimen-erregimen bat ezartzea justifikatzeko, printzipioz askatasunez gauzatu ahal izan beharko litzatekeena.

V. DEBATE POLITIKOA

Erabilera Turistikoko etxebizitzaren gaia arlo politikoan ere kokatzen da zalantzarik gabe, eta jarraian gure ordezkari politikoek gai horren inguruan duten iritzia edo asmoa azalduko da; etxebizitzaren politiken bidez konponduko direlako edo konpondu ahal direlako ETE-ek sortzen edo larriagotzen dituzten arazoetako batzuk.

Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren egoera izan da euskal herritarren kezka nagusietako bat; horregatik, 2024ko apirilaren 21eko hauteskundeetarako kanpainako eztabaida nagusietako bat azken urteotan larriagotu den arazo horri heltzea izan da. Espainiako Gazteriaren Kontseiluaren Emantzipazio Behatokiaren¹³¹ 2023ko datuen arabera, EAEko gazteek Espainiako emantzipatzeko egoera zailenetako bati egin behar diote aurre; izan ere, hileko batez besteko soldataren %100 eskainita ere, ezingo lukete bakarrik bizi. Etxebizitza bat partekatzen bizi nahiko balute, gela baten batez besteko kostua soldataren %40 baino gehiago izango litzateke. Etxebizitza bat erosteaz ari bagara, euskal gazte batek ia zazpi urteko soldata osoa erabili beharko luke sarrera-preziora ordaintzeko. Horren arrazoia etxebizitzaren prezio altua da; izan ere, 2024ko apirilean, Euskadiko m²-aren prezioa 2.919 €koa izan da. Erkidegoko probintziarik garestiena da Gipuzkoa, 3.605 € m²-koa; Bizkaia, 2.800 € m²-koa; eta, azkenik, Araba, 2.285 € m²-koa¹³².

Ildo horretan, alderdi politiko bakoitzak hainbat proposamen egin zituen –hauteskundeetan eskuratutako eserlekuen hurrenkeraren arabera aztertuko direnak–, alokairuko prezioen muga, etxebizitza berrien eraikuntza edo turistifikazioaren aurkako borroka barne¹³³. Euzko

¹³¹ *Observatorio de Emancipación*. Eskuragarri: <https://www.cje.org/observatorio-de-emancipacion/> 2023 urteko lehen hiruhileko datuak, Autonomia Erkidegoetako emaitz nagusiak.

¹³² Idealistak egindako indizea, salgai dauden etxebizitzaren prezioak Euskadin izan duen bilakaerari buruzkoa. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/euskadi/>

¹³³ Elecciones País Vasco 2024: estas son las propuestas de los principales partidos. (2024, apirilaren 15a). La Razón. Eskuragarri: https://www.larazon.es/elecciones/pais-vasco/elecciones-pais-vasco-2024-estas-son-propuestas-principales-partidos_202404156618f77d8e660200015a3dad.html

Alderdi Jeltzaleak (EAJ-PNV) legegintzaldian 200 milioi euro arteko abalak proposatzen ditu, gazteentzat, finantza-erakundeek legen etxebizitza erosteko prezioaren %100 finantzatu ahal izateko. Errentamendu-kontratuen finantzak estaltzen dituen abalak. 2030 era arte 7.000 etxebizitza alokairu-erregimenean eraikitzeke edo gaitzeko plan bat diseinatzea, 36 urtetik beherako pertsonentzako hauen %40a gordeta –PSEk %50a erreserbatzea proposatzen du–. Babes publikoko etxebizitza bat eskuratzea ahalbidetzen duten gehieneko diru-sarreraren maila handitzea ere proposatzen da. Euskal Herria Bilduk alokairu prezioak mugatzea proposatzen du, prezio altuek markatutako eskaintza nahikoa ez duten tentsio-guneak izendatzea eta erreferentziazko prezioen indize bat sortzea eta kontrolerako mekanismo propioak garatzea –azken hau *Sumar* eta *Podemos*-ek ere proposatua–. Baita, babes publikoko etxebizitzaren sustapenean erdia gutxienez alokairura bideratzea proposatzen da eta bigarren aukeraren legea, etxegabetzeak saihesteko. Euskadiko Alderdi Sozialistak (PSE-EE) alokairu sozial eta eskuragarriko 5.000 etxebizitza berri sustatzea proposatzen du, 200 milioi euro bideratzea etxebizitza erosteko, legegintzaldian parke publikoan 1.500 etxebizitza berri lortzeko. Bilduk proposatutakoaren ildotik, Etxebizitza Legea garatzea proposatzen du, etxebizitzaren merkatuan tentsioak dauden zonak izendatuz. Euskal Alderdi Popularrak etxebizitzak eraikitzeke aukera dutenei edo etxebizitzak alokairuan jartzeko aukera dutenei pizgarriak ematea proposatzen du, eskaintza handiagoak prezioak jaitea ekar dezan. Halaber, etxebizitza erosteko zerga-pizgarriak hobetzea eta ondare-eskualdaketaren zergak edo udal-zergak moderatzea proposatuz. *Vox*-ek zonalde tentsionatuen alokairuaren prezioaren muga kentzea proposatzen du eta jenderik gabeko etxebizitzak alokairu sozialera bideratzea. *Sumar*-ek etxebizitzaren alokairuari muga ezartzeko neurria babesten du, bai eta gazteentzako alokairu sozialeko 2.000 bizitoki berri eta alokairuko etxebizitzaren parke publiko bat sartzeko ere. Era berean, higiezinaren sustapen berrietako eta hiri-berritze integralerako etxebizitzaren %30a babes ofizialeko etxebizitzetara edo alokairu sozialera bideratzea proposatu du. Elkarrekin *podemos*-ek planteatzen du Estatuko etxebizitzaren legea behar diren baldintza guztietan aplikatzea, alokairuen prezioak mugatzea administrazio publikoek onartutako prezioen erreferentzia-indize baten bidez, eta etxebizitza publikoen salmenta debekatzea.

Orain, hauteskundearen ondoren, ikusiko da EAJren eta PSEren arteko koalizioak zer proposamen egiten dituen, eta zer irtenbide hartzen diren. Etxebizitzaren arloan hartzen diren

erabakiek, jakina, turismo-helmuga esanguratsuenetan hainbeste eztabaida eta arazo sortzen ari diren ETE-en fenomenoak baldintzatuko duelako.

VI. ONDORIOAK

Lan honetan zehar ikusi ahal izan dugunez, Erabilera Turistikoko Etxebizitzen fenomenoak geldiezin dirudi, hauen gorakada gero eta handiagoa delarik. Dagoeneko, garrantzi sozial, ekonomiko eta juridiko handiko arazoa da, bai estatuan eta bai autonomia-erkidegoetan.

ETE-en erregulazioan existitzen den lege-aniztasuna Estatu-, autonomia-, eta udal-mailan erronka garrantzitsua izan da eta izaten jarraituko du. Egia da araudi espezifikoak beharrezkoak direla toki bakoitzeko egoerara egokitzeko, baina askotan, uniformetasun bat ez egoteak egoera nahasgarriak eragin ditzake. Probintzia-Auzitegiek AAEE ezberdinetan auzi berdintsuetan ezarritako neurri ezberdinek nahasmena sortzen du aplikatu beharreko doktrinan. Hala eta guztiz ere, Auzitegi Gorenaren epaiek nolabaiteko argitasuna eman dute azken urteotan, bereziki estatutuek jarduera ekonomikoa baimentzen ez duten kasuetan ETE-ak debekatuz, jabetza-eskubidearen mugak modu murriztailean interpretatuz. Bestalde, jurisprudenzia ez da ados jartzen jabearen erabilera-eskubidea mugatzeari edo baldintzatzeari dagokionez. Uler daiteke mugatzearen mailaren altuena debekua dela edo jarduera gauzatu ahal izango dela (higiezinari ETE erabilera ematea) baina hiru bosteneko *quorum*arekin hartutako akordio horretatik eratorritako mugekin.

Maila politikoan, ez da egoera erraza fenomeno hau ordenatu eta arautzea, izan ere, politikari gehienek legeria sektorial serio eta oso bati aurre egiteko orduan beldurra eta zuhurtasun puntu bat erakusten dute. Batzuetan guztiz posizionatu nahi ez izateagatik eta kontrol gabeko permisibitate joera dela eta neurri esanguratsuagoak hartu nahi ez izateagatik, eraginkortasun ezean erortzea ondorioztatzen du. Ikusten dugunez, alde batetik, beren etxebizitzaren errentagarritasuna bilatzen duten jabeak eta aktibo guztiei ahalik eta etekin handiena atera nahi dieten enpresak daude. Eta bestetik, familiak, gazteak... oro har, beraien betiko auzoan adibidez etxebizitza bat erosi ezin dutenak, eta beste batzuk prezioen igoera dela eta etxebizitza duin bat alokatu ezin dutenak ere. Erabilera Turistikoko Etxebizitzen arazoaren

kontzientzia soziala gero eta nabariagoa da; telebistako berriek eta egunkariak fenomenoak ikusarazten lagundu dutelarik eta baita, sare sozialen bidez gaiarekin konprometituta dauden pertsona asko beren ahotsa erabiltzen ari dira jendea kontzientziatzeko. Gizartean benetako eta egungo arazo bat dela ulertzea funtsezkoa da konponbide eraginkorrak bilatzeko.

VI. BIBLIOGRAFIA

1. Legeria

- Kode Zibila argitaratzen duen 1889ko uztailaren 24ko Errege Dekretua («Gaceta de Madrid» 206 zk., 1889ko uztailaren 25a).
- 49/1960 Legea, uztailaren 21ekoa, Jabetza Horizontalari buruzkoa. (EAO 176.zk., 1960ko abuztuaren 12a).
- 1975eko martxoaren 14ko Agindua, apartamentuak eta bestelako turismo-ostatuak sailkatzeko arau osagarriak ematen dituen (EAO 90. zk., 1975ko apirilaren 15a).
- 1978ko Espainiako Konstituzioa (EAO 311. zk., 1978ko abenduaren 29a).
- 6/1994 Legea, martxoaren 16koa, turismoa antolatzekoa (EAO 27. zk., 2012ko otsailaren 1a). EAE.
- 29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri Errentamenduei buruzkoa (EAO 282. zk., 1994 azaroaren 25a).
- 7/1995 Legea, apirilaren 6koa, Kanarietako Turismoa Antolatzekoa (EAO 122. zk., 1995ko maiatzaren 23a).
- 13/2002 Legea, ekainaren 21ekoa, Kataluniako turismoari buruzkoa (EAO 169. zk., 2002ko uztailaren 16a).
- Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006ko abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraua, barne-merkatuko zerbitzuei buruzkoa (EBAO 376., zk., 2006ko abenduaren 27a).
- 16/2008 Legea, abenduaren 23koa, Turismoa Antolatzeko Legea aldatzen duena (EAO 242. zk., 2011ko urriaren 7a). EAE.
- 13/2011 Legea, abenduaren 23koa, Andaluziako turismoari buruzkoa (EAO 17. zk., 2012ko urtarrilaren 20a).
- 8/2012 Legea, Balear Uharteetako Turismoari buruzkoa (EAO 189. zk., 2012ko abuztuaren 8a).
- 159/2012 Dekretua, azaroaren 20koa, turismo-ostatuko eta erabilera turistikoko etxebizitzetarako buruzkoa (KGAO 6268. zk., 2012ko abenduaren 5a).

- 4/2013 Legea, ekainaren 4koa, etxebizitzaren alokairuaren merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriei buruzkoa (EAO 134. zk., 2013ko ekainaren 5a).
- 113/2015 Dekretua, maiatzaren 22koa, Kanarietako Autonomia Erkidegoko oportetxebizitzaren erregelamendua onartzen duena (KAO 101. zk., 2015eko maiatzaren 28a).
- 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoari buruzkoa (EAO 219. zk., 2016ko irailaren 10a). EAE.
- 28/2016 Dekretua, Erabilera Turistikorako Etxebizitzari buruzkoa (AJAO 24. zk., 2024ko otsailaren 2a). Andaluziako AAEE.
- 6/2017 Legea, uztailaren 31koa, Balear Uharteetako Turismoari buruzko uztailaren 19ko 8/2012 Legea, etxebizitzetan egonaldi turistikoak merkaturatzeari buruzkoa, aldatzen duena (EAO 223. zk., 2017ko irailaren 15a).
- 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa (EHAO 143. zk., 2018ko uztailaren 26a).
- 75/2020 Dekretua, abuztuaren 4koa, Kataluniako turismoarena (KGAO 8195. zk., 2020ko abuztuaren 6a).
- 3/2023 Lege Dekretua, azaroaren 7koa, Erabilera Turistikoko Etxebizitzaren hirigintza-araubideari buruzko premiazko neurriei buruzkoa (EAO 5. zk., 2024ko urtarrilaren 5a). Kataluniako AAEE.
- 31/2024 Dekretua, urtarrilaren 29koa, Andaluziako Autonomia Erkidegoko erabilera turistikoko etxebizitzari, apartamentu turistikoko eta hoteleiei buruzko zenbait xedapen aldatzen dituen (AJAO 24. zk., 2024ko otsailaren 2a).

2. Doktrina

- AGUADO-MORALEJO, Itziar eta DEL CAMPO-ECHEVERRÍA, Josu (2020). “El fenómeno Airbnb en Donostia-San Sebastián: ¿un modelo de economía colaborativa?”. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 52 (206).
- BELK, Russel W. (2014). “Sharing Versus Pseudo-Sharing in Web 2.0.”. *The Anthropologist*, 18(1), (7-23 orr.).
- CAMPUZANO TOMÉ, Herminia (2023). “Doctrina del TJUE en torno al alcance de la potestad de planeamiento de los ayuntamientos para limitar las viviendas de uso turístico en

defensa del derecho de acceso a una vivienda digna. Su reflejo en la jurisprudencia del Tribunal Supremo”. *Revista jurídica de Asturias*, (46. orr).

-COCOLA-GANT, Agustín (2019). “Gentrificación turística”. *Turistificación global: perspectivas críticas en turismo*, Esther Cañada eta Ivan Murray (ed.), Bartzelona, (291-308. orr.)

-COSTAS DE VICENTE, Begoña (2022). “Actividades molestas en las viviendas de uso turístico”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, (352), (15-17 orr.)

-DE LA ENCARNACIÓN, Ana María (2016). “El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (30-55. orr)

-DOMÈNECH PASCUAL, Gabriel (2017). “La regulación autonómica y local de las viviendas de uso turístico”. *Anuario de Derecho Municipal*, 11, (49-73. orr.)

-GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro (2015). “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”. *Revista Aragonesa de Administración Pública* (45), (101-144-or.)

-GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro (2018). “Viviendas de uso turístico y turismofobia”. *La regulación del alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el derecho español*. Thomson Reuters Aranzadi.

-HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, María José (2022). “Alquiler turístico. Posibilidad de prohibir el alquiler vacacional. Mayorías necesarias para adopción de acuerdos de limitación”. *CEFLegal. Revista práctica de derecho*, (39-52 orr).

-JARNE MUÑOZ, Pablo (2020). *Economía colaborativa y plataformas digitales*. Reus.

-LÓPEZ FRÍAS, María Jesús (2020). “Una aproximación a las viviendas con finalidad turística desde el punto de vista urbanístico y desde la perspectiva de las comunidades de propietarios”. *Revista de Derecho Civil*, 7(4), (99-135. orr)

-MACHO CARRO, Alberto Javier (2022). *Derecho a la vivienda y ordenación del mercado del alquiler turístico en la Unión Europea: comentarios a raíz de la Sentencia Cali apartments y su recepción en España*.

-MARTOS CALABRÚS, María Angustias (2014). “El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013”. *Revista de derecho civil*, 1(1) (91-102 orr).

- MOYA JIMÉNEZ, Antonio (2023). “Los arrendatarios de las viviendas como consumidores y usuarios. La nueva Ley de Vivienda”. *Revista de responsabilidad civil, circulación y seguro*, 9, (48-62. orr.)
- NÚÑEZ NÚÑEZ, María (2020). “El alojamiento colaborativo y las viviendas de uso turístico”. *Manual de Derecho Privado del turismo* (325-344 orr.). Tirant lo Blanch.
- PACHECO JIMÉNEZ, M^a Nieves (2019). “El alojamiento colaborativo: problemas regulatorios y conflictos vecinales”. *Derecho Privado y Constitución*, (34), (97-138. orr.)
- PÉREZ GUERRA, Raúl (Ed.) (2006). *Derecho de las actividades turísticas*, 66, UOC.
- ROMÁN SÁNCHEZ, Isabel María, PAULOVA, Nastute, NIETO GONZÁLEZ, José Luis, eta BONILLO MUÑOZ, Domingo (2017). “La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por Comunidades Autónomas”. *International journal of scientific management and tourism*, 3(4), (397-417 orr.)
- SANZ GÓMEZ, Rafael J. (2017). “Airbnb, ¿economía colaborativa o economía sumergida?: reflexiones sobre el papel de las plataformas de intermediación en la aplicación de los tributos”. *Documentos-Instituto de Estudios Fiscales*, 15, (64-83 orr.)
- TORRES LANA, José Ángel (2020). *Alquiler de viviendas para uso turístico. Plataformas digitales en los alquileres vacacionales* (9-20 orr.). Reus.
- VAUGHAN, Robert eta DAVERIO, Raphael (2016). *Assessing the size and presence of the collaborative economy in Europe*, PWC Paper for the European Commission.

3. Jurisprudentzia

Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren Epaiak

- EBJAE (Sala Nagusia), 2020ko irailaren 22koa, Cali Apartments SCI y HX, gai metatuak C-724/18 eta C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

Konstituzio Auzitegiaren Epaiak

- Konstituzio Auzitegiaren azaroaren 13ko Epaia (RTC 2019/132)
- Konstituzio Auzitegiaren Epaia (RTC 1982/71)
- Konstituzio Auzitegiaren irailaren 16ko Epaia (RTC 2021/157)

Auzitegi Gorenaren Epaiak

- AGE 729/2014 epaia, 2014ko abenduaren 3a. (Roj: STS 5403/2014 - ES:TS:2014:5403)
- AGE 358/2018 epaia, 2018ko ekainaren 15koa. (Roj: STS 2202/2018 - ECLI:ES:TS:2018:2202)
- AGE 5958/2019 epaia, 2019ko azaroaren 19koa. (Roj: STS 3842/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3842)
- AGE 75/2021 epaia, 2021ko urtarrilaren 26koa. (Roj: STS 210/2021 - ECLI:ES:TS:2021:210)
- AGE 238/2023 epaia, 2023ko urtarrilaren 31koa. (Roj: STS 238/2013 - ECLI:ES:TS:2023:238)
- AGE 1671/2023 epaia, 2023ko azaroaren 29koa. (Roj: STS 5199/2023 - ECLI:ES:TS:2023:5199)
- Auzitegi Gorenaren Epaia, 2024ko urtarrilaren 30koa (Roj: STS 331/2024 - ECLI:ES:TS:2024:331)

Justizia Auzitegi Nagusiaren Epaiak

- Kanarietako Justizia Auzitegi Nagusiaren 1554/2017 Epaia (Roj: STSJICAN 1554/2017 - ECLI:ES:TSJICAN:2017:1554)
- EAEko Justizia Auzitegi Nagusiaren 2019ko ekainaren 11ko epaia. (Roj: STSJPV 1880/2019 - ECLI:ES:TSJPV:2019:1880)
- Kataluniako Justizia Auzitegi Nagusiaren 5744/2019 epaia, 2019ko uztailaren 15koa. (ECLI:ES: TSJCAT:2019:5744)
- Balear Uharteetako Justizia Auzitegi Nagusiaren 486/2021 epaia, 2021ko irailaren 10koa.

4. Sareko baliabideak

- ¿Qué arrendamientos escapan a la Ley de la vivienda? Eskuragarri: <https://blog.sepin.es/arrendamientos-ley-12/2023-derecho-vivienda>
- Archive: Estadísticas sobre turismo. Eskuragarri: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Estad%C3%ADsticas_sobre_turism

- Batzordearen komunikazioa Europako Parlamentuari, Kontseiluari, Europako Ekonomia eta Gizarte Lantaldeari eta Eskualdeetako Lantaldeari (2016). Una Agenda Europea para la economía colaborativa. Eskuragarri: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/HTML/?uri=CELEX:52016DC0356&from=ES>;
- CANARIAS7. (2024ko apirilaren 4an). “Así es el anteproyecto de ley que regulará la vivienda vacacional en Canarias”. Canarias7. Eskuragarri: <https://www.canarias7.es/economia/vivienda/polemico-anteproyecto-vivienda-vacacional-prepara-gobierno-canario-20240404121537-nt.html>
- CAVALCANTI, David (2022, abuztuaren 26). “Qué es Airbnb y cómo funciona: todo lo que deberías saber”. Blog Stays: tudo sobre aluguel de temporada. Eskuragarri: <https://stays.net/blog/es/que-es-airbnb>
- Desazkunde turistikoaaren aldeko donostiarren plataforma: <http://bizilagunekin.eus/es/propuestas/>
- Donostia Defendatuz, erakunde, entitate, elkarte eta abarrek osatutako koordinatzaile apartidista: <https://donostiadefendatuz.org/>
- Donostia eta turistifikazioa... euriari begira bezala, egonean? ZUZEU (2023, apirilaren 22). Eskuragarri: <https://zuzeu.eus/euskal-herria/donostia-eta-turistifikazioa-euriari-begira-bezala-egonean/>
- Elecciones País Vasco 2024: estas son las propuestas de los principales partidos. (2024, apirilaren 15a). La Razón. Eskuragarri: https://www.larazon.es/elecciones/pais-vasco/elecciones-pais-vasco-2024-estas-son-propuestas-principales-partidos_202404156618f77d8e660200015a3dad.html
- GARCÍA, Marce (2023, azaroaren 8). Propuestas importantes de Stop Desahucios Euskadi para impulsar en los municipios de la CAV. naiz: cartas. Eskuragarri: <https://www.naiz.eus/es/iritzia/cartas/jose-luis-uriz-iglesias>
- Guest Author (2021, octubre 26). Diferencias entre apartamento turístico y vivienda de uso turístico. Vacation Rental Owners & Property Managers Blog - Lodgify. <https://www.lodgify.com/blog/es/apartamento-vivienda-turistico/>
- Gurea Geroa. (d.g.). Eskuragarri: <https://gureageroa.eus/eu/blog/1/que-es-la-gentrificacion-y-como-afecta-a-los-barrios>

-HOSTELTUR. (d. g.). Los 2 perjuicios del turismo que más mencionan los vecinos de Barcelona. Eskuragarri: https://www.hosteltur.com/161878_los-2-perjuicios-del-turismo-que-mas-mencionan-los-vecinos-de-barcelona.html

-<https://partezaharreanbizi.eus/eu/orria/nor-gara-1> : “Donostiako Parte Zaharreko bizilagunen bizi baldintzak hobetzeko ahaleginak egiten dugun auzokideok gara. Zure auzoko bizi-kalitatea interesatzen bazaizu, kolaboratu gurekin eta bazkidetu”.

-INEbase / Servicios /Hostelería y turismo /Cuenta satélite del turismo de España / Últimos datos.. INE. Eskuragarri:

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=estadistica_C&cid=1254736169169&menu=ultiDatos&idp=1254735576863

-IP-Etxebizitzaren erabilera turistikoa modu iraunkorrean antolatzeke lege-aurreproiektua. Eskuragarri:

<https://www.gobiernodecanarias.org/participacionciudadana/iniciativas/iniciativas/detalle/I-P-Anteproyecto-de-Ley-de-ordenacion-sostenible-del-uso-turistico-de-viviendas/>

-Iustel, todo el D. en I. Sentencia en los asuntos acumulados C-724/18 Cali Apartments y C-727/18. Procureur général près la cour d’appel de Paris y ville de Paris.Eskuragarri: https://www.iustel.com/diario_del_derecho/noticia.asp?ref_iustel=1202855

-La regulación urbanística de las viviendas para uso turístico. Eskuragarri: <https://elconsultor.laley.es/Content/DocumentoDestUrb.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA MtMSbF1CTEAAiMTCwNjC7Wy1KLizPw8WyMDQ3MDMwNTkEBmWqVLfnJIZUG qbVpiTnEqAIXrwwY1AAAAWKE>

-Mediterrani, E. U. (2022, uztailaren 21). “El origen del turismo, nos ponemos históricos”. Eskuragarri: <https://mediterrani.com/el-origen-del-turismo-nos-ponemos-historicos/>

-MURO, Marian (2023, azaroaren 20). “¿Las viviendas turísticas benefician o perjudican a los destinos?”. The Objective. Eskuragarri: <https://theobjective.com/lifestyle/2023-11-20/viviendas-turisticas-benefician-o-perjudican/>

-Observatorio de Emancipación. Eskuragarri: <https://www.cje.org/observatorio-de-emancipacion/>

-“El Tribunal Superior de Justicia de Canarias anula, a instancias de la CNMC, las restricciones más relevantes de la regulación de viviendas vacacionales de Canarias” |

CNMC. Eskuragarri: <https://www.cnmc.es/el-tribunal-superior-de-justicia-de-canarias-anula-instancias-de-la-cnmc-las-restricciones-mas>