

**ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZAK:
ERAENTZA JURIDIKOA ETA ZENBAIT
PROBLEMATIKA**



ZUZENBIDE
FAKULTATEA
FACULTAD
DE DERECHO

ZUZENBIDE FAKULTATEA
ZUZENBIDE GRADUA
2021-2022 IKASTURTEA

Egilea: MIKEL ZUBIRIA VÁZQUEZ

Zuzendaria: CARMEN AGOUÉS MENDIZABAL

AURKIBIDEA

LABURDURAK

- 1- SARRERA
- 2- ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZAK (ETE)
 - 2.1- Murgilketa erabilera turistikoko etxebizitzan mundura
 - 2.2- Erabilera turistikoko etxebizitzak: kontzeptua
 - 2.2.1- Erabilera turistikoko etxebizitzan ezinbesteko ezaugarriak
 - a) Ohikotasuna
 - b) Berehala erabiltzeko altzariz eta ekipamenduz hornituta egotea (bat batekotasuna)
 - c) Turismo-eskaintzarako kanalak
 - d) Irabazteko asmoz lagatzea
 - e) Araubide espezifikoa bat, turismoari buruzko araudi sektorialetik eratorria
 - 2.2.2- Apartamentu turistikoen eta ETEen arteko bereizketa
 - 2.3- Erabilera turistikoko etxebizitzan eraentza juridikoa
 - 2.3.1- Europa mailan
 - a) Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006ko abenduaren 12ko Zuzentaraua, barne-merkatuko zerbitzuei buruzkoa
 - b) EBJAren Epaiak 2006ko abenduaren 12an Europako Parlamentuak eta Kontseiluak onartutako Zuzentaruaren inguruan
 - 2.3.2- Estatu mailan
- 3- ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZAK EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN
 - 3.1- Turismo Legea
 - 3.2- 101/2018 Dekretua, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa.
- 4- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HIRI NAGUSIEN ARAUDI MUNIZIPALA ETEen ETA EPLEn INGURUAN
 - 4.1- Donostia
 - 4.2- Bilbo
- 5- ETEen INGURUKO GAI GATAZKATSUENAK
 - 5.1- Lehia
 - 5.2- ETEen iragarpena
- 6- KONKLUSIOAK
- 7- BIBLIOGRAFIA

LABURDURAK

BPG: Barne Produktu Gordina

EAE: Euskal Autonomia Erkidegoa

EB: Europar Batasuna

EBFT: Europar Batasunaren Funtzionamenduari buruzko Trataturia

EBJA: Europar Batasuneko Justizia Auzitegia

EK: Espainiar Konstituzioa

EPL: Etxebizitza Partikularretako Logelak

ETE: Erabilera Turistikoko Etxebizitzak

ETL: Erabilera Turistikoko Logelak

GAO: Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

HAPO: Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

HEL: Hiri-errentamenduen Legea

JAN: Justizia Auzitegi Nagusia

JHL: Jabetza Horizontalaren Legea

MLBN: Merkatuaren eta Lehiaren Batzorde Nazionala

OJ: Oinarri Juridikoa

1- SARRERA

Turismoak gorakada edukitzen ari duen honetan, hainbat dira bisitariak gaua igarotzeko baliatzen dituzten bideak. Besteak beste, badira hotelak, apartamentu turistikoak, pentsioak, ostatuak, aterpetxeak... eta erabilera turistikoko etxebizitzak. Lanak izango ditu ardatz azken horiek. Izan ere, gori gorian dagoen eta gatazkatsua den gaia dugu Erabilera Turistikoko Etxebizitzena (aurrerantzean, ETE), non talka egiten duten interes mota askok, hala nola, eskubideek, lehiak, araugintzak, eskumenak... Hori dela-eta, lanak xede izango du, Zuzenbide Gradu Gradu Amaierako Lana izaki, aferaren inguruko analisi juridikoa egitea, eraentza juridikoa aztertuz eta gaiaren inguruan sor litezkeen gatazkak identifikatuz eta, dagokionean, ebatziz. Horretarako, lanean zehar esku hartuko dugu batik bat artikulu doktrinalak eta Jurisprudentziaz, nagusiki Auzitegi Gorenarena. Halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko araugintzari emango diogu lekua; horrenbestez, aintzat hartuko dugu Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusia.

Gaia jorratzeko honelakoa izango da lanaren egitura: lehen zatiak helburu izango du gaia kokatzea eta testuinguruan jartzea, kontzeptuak argituz eta ETEak eta horien kontzeptua zehaztasunez definituz. Jarraian, aztergai izango dugu ETEak inguratzen dituen eraentza juridikoa, arakatuta Europar legedia eta Estatu mailako legedia, arreta handiena jarririk eta modu sakonagoan aztertuz Euskal Autonomia Erkidegoko legedia. Halaber, Toki-Administrazioen ordenantzen eta hirigintza-planen inguruan arituko gara, horien nondik norakoak aztertuz. Horren ondoren, hizpide ditugun etxebizitzaren inguruan sor litezkeen gatazkak mahaigaineratuko ditugu, horien inguruko jurisprudentzia erreparaturik, ondorioztapenak ateratzekotan. Azkenik, gaiaren beraren eta identifikaturiko gatazken inguruan egindako hausnarketak eta ateratako ondorioztapenak elkarbanatuko ditugu.

2- ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZAK

2.1- MURGILKETA ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEN MUNDURA

Turismoarena funtsezko sektorea da Espainiar Estatuan, pisu handia baitu herrialdearen ekonomian. Hala, turismoa espainiar Barne Produktu Gordinaren (BPG) % 12'4 izatera iritsi zen 2019an¹. Esan gabe doa pandemia garaian bizitakoaren ondoren murriztu egin dela turismoak BPGan duen intzidentzia (% 5,5). Aitzitik, beherakada egon izanagatik, turismoak ezinbestekoa izaten jarraitzen du alderdi ekonomikotik erreparatuz.

Turismoa hazkunde amaigabearen zegoen sektoreak aurreikusten ez zuen beheraldia jasan aurretik. Hein handian, industriari jasandako garapena zor die plataformak birtualei eta horien erabileraren gorakadari. Hau da, ekonomia kolaboratiboaren² esku hartzea eman zenetik eta turismoaren sektorera heldu zenetik, izugarri hazi zen turismoa, eta, horrekin batera, figura turistikoak.

Elkarlaneko ekonomiaren isla ditugu Airbnb bezalako plataformak, turismoaren sektorean, bederen. Horien moduko plataformen aurka zenbait adituk aipatu izan dute halako plataformak ez direla elkarlaneko ekonomiaren parte, salatuz ez daudela beharrezko erregulazioaren menpe eta ez dutela eskaintzen beharrezko bermerik. Hain zuzen, argudiatzen dute Airbnb bezalako plataformak direla irabazi-asmu soila duten enpresak, erabiltzaile potentzialak elkartzeko gune soilak, non diruaren truke zerbitzuak ematen zaizkien bi aldeei, anfitrioi zein erabiltzaile. Orobat, praktika horien aurka agertzen direnek salatu ohi dute Airbnb plataformaren barruan alokairuko ostatuen eskaintza osatzen dutenak ez direla partikularrak eta diru-sarrera txikiak dituzten familiak. Haatik, ondorioztatzen dute eskaintza hori, funtsean, jabe handiek kontrolatzen dutela, eta, beraz, jarduera horiek ez datozela bat elkarlaneko ekonomiaren eskemarekin.

¹ Iturria: [INE](#), 2022/04/01.

² “Ekonomia kolaboratibo” edo “Elkarlaneko ekonomia” terminoak erreferentzia egiten die partikularrek eskaintzen dituzten salgaien edo zerbitzuen aldi baterako merkatu irekia sortzen duten lankidetzak-plataformen bidezko jarduerak errazten dituzten negozio-ereduei, Europar Batasunak adierazi duen bezala. Elkarlaneko ekonomiak hiru eragile-kategoria hartzen ditu bere baitan: I) aktiboak, baliabideak, denbora eta/edo lehia partekatzen dituzten zerbitzu-emaileak – Partikularrak izan daitezke, noizbehinka zerbitzuak eskaintzen dituztenak (bikoteak) edo profesional gisa jarduten duten zerbitzu-emaileak (zerbitzu profesionalak ematen dituztenak), ii) erabiltzaileak, iii) bitartekariak, zeinak – Linean dagoen plataformaren bidez – Zerbitzu-emaileak konektatzen baitituzte erabiltzaileekin, eta horien arteko transakzioak errazten baitituzte. Oro har, elkarlaneko ekonomiaren transakzioek ez dakarte jabetza-aldaketarik, eta irabazi-asmorik gabe edo irabazi-asmorik gabe egin daitezke. (Europako Batzordearen komunikazioa Europako Parlamentuari, Kontseiluari, Europako Ekonomia eta Gizarte Lantaldeari eta Eskualdeetako Lantaldeari. Lankidetzak-ekonomiarako agenda bat. COM (2016) 356.).

Esan bezala, nabarmenak dira elkarlaneko ekonomiaren sarrerak eta plataforma digitalen erabilerak eragin dituzten aldaketak egonaldi turistikoaren esparruan. Izan ere, aipatu baliabideek aukera eman dute eskaintza mota eta eskaria nabarmen handitzeko, izugarri handitu baita logelen, pisu eta txalet atxikien edo isolatuen alokairua. Ezinbestean, plataforma digitalek aukera ematen dute jabe edo bezero potentzial asko harremanetan jartzeko, beren kalitate-sistemak ezarriz eta partikularrei aukera emanaz ikusteko euren eskaintzaren inguruan erabiltzaileek egindako balorazioak eta iruzkinak.

Islatutako errealitate horrek, plataforma digitalena eta horien eraginarena turismoan, erabilera turistikoko etxebizitzaren hazkundea bultzatu du, urtez urte bizi izan baitute hazkunde esponentziala. Konparazio batera, ETEen egonaldi turistikoa %55,6 hazi 2008 eta 2014 artean³. Are gehiago, ETEen eskaintzak maila altuena lortu zuen Espainiar Estatuan 2018 urtean, 430350 etxe eskaini baitziren erabilera turistikorako⁴.

ETEen gorakada izugarria izan zen, gorakada horrek gizartean efektuak izan zituelarik. Alde batetik, Etxebizitza eta Apartamentu Turistikoen Elkartearen Espainiako Federazioa (FEVITUR) sortu zen. Elkartearen web orrian irakurri daitekeenez, FEVITUR eratu zen bazkideei “apartamentu turistikoetako zerbitzuen kalitatea hobetzeko, eta sektore turistikoko gainerako erakundeekin eta botere publikoekin integratzen eta koordinatzen direla bermatzeko”⁵.

Horrekin batera, jorratuko ditugun etxebizitzaren inguruan adituek diote erabilera turistikorako etxebizitzaren alokairua fenomeno eztabaidagarria dela, kritika askoren iturri, ezen arazo asko sortzen baita gizartean, jarraian xehatuko ditugunak⁶.

Alde batetik, “Sektore horizontal” deituko dugun eremuan, hots, jabetza horizontala partekatzen dutenen artean gatazkak jaio dira, bizikidetzaren arazoak eta deserosotasunak eraginez. Bestetik, sektore ekonomikoan intrusismo hitzaz definitu da ETEen agerpena, eta argudiatu dute lehia desleiala dakarrela, hotelei, apartamentu turistikoiei, landetxeei, ostatuei eta antzekoei kalte eginez.

³ BOSCH CASTEL, J.F. «La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica», *Revista General de Derecho de los Sectores Regulados*, número 7 (Iustel, marzo 2021): 1-28 or.

⁴ Iturria: Exceltur.

⁵ Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (FEVITUR). https://www.fevitur.com/index.php?option=com_content&view=article&id=16&Itemid=130&lang=es#objetivos

⁶ DELGADO TRUYOLS, A. «El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos».

Gizartearen alderditik erreparatuz, aurretik aipaturikoaren ondorioa da turismo-
eskaintzaren kalitatea murriztu egin dela. Egoera horrek, zalantzarik gabe, kolokan
jartzen du turisten eskubideen babesa. Alabaina, gizarteko alderdi kaltetuena da eremu-
turistikoetako biztanleriarena, turistena baino. Hain zuzen ere, etxebizitza turistikoen
banaketa ez da homogenea, geografiari dagokionez. Horrenbestez, bi afera nagusi
ernaltzen dira: ingurumen-arazoak eta gentrifikazioa. Azken aspektu horrek gizartean
duen ondorio nagusia da helmuga turistikoen eta hirien erdigunea garestitzea, domino
efektu bat eraginez: biztanleak erdigunetik aldentzen dira, eremu-turistikoak eta horien
erdigunea garestitzeak etxebizitzaren prezioak garestitzen dituelako, ezinezkoa izanik
erdigunean etxerik erostea, jabeentzat errentagarriagoa bihurtzen baita eskaintzea aldi
baterako alokairua. Hots, urratu egingo litzateke herritarren eskubidea etxebizitza
eskuratzeko. Halaber, aipatu ondorioez gain, gentrifikazioak⁷ eragiten du hiriaren
egituran eta funtzionamenduan, erdiguneak eta leku historikoak desitxuratu egiten baitira,
ohiko edo jatorrizko kutsua galduz eta gune horiek turismo-zentro bihurtuz.

Aurretik aipaturiko guzti horri gehitu behar zaio geuri jurista gisa gehien
interesatzen zaigun auzia: juridikoa. Hain justu, legegileak beharra ikusi zuen erantzuna
emateko azaldutako ekonomia kolaboratiboak turismoan eragindako iraultzari. Ondorioz,
Estatu mailan⁸ legegileak erabaki zuen ETEak eta horien eraentza juridikoa uztea kanpo
Hiri Errentamenduko Legetik⁹ (aurrerantzean, HEL). Horren ondorioz, erabilera
turistikoko etxebizitzaren arauketa Autonomia Erkidegoei dagokie, bakoitzak gaia bere
kabuz xedatuko duelarik. Jurista adituak¹⁰ horren aurka agertu dira, aldarrikatuz horrek
nahasmena baino ez dakarrela.

Era berean, adituek diote¹¹ ezinbestekoa dela behar bezala bereiztea, alde batetik,
zerbitzu-emaile profesionala, eta, bestetik, binaka, profesionalizatu gabe edo noizbehinka
lan egiten duen partikularra. Beraz, ezinbestekoa da profesionalizazioaren irizpidea,

⁷ [RAEk "gentrifrikazio" kontzeptuaren inguruan emandako definizioa](#): “Proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo”

⁸ Estatu mailako eraentza juridikoaren nondik norakoaren garapenaren berri izateko, ikus: laneko 2.3 puntua: “Erabilera turistikoko etxebizitzaren eraentza juridikoa: estatu mailan”: 18 or. eta hurrengoak

⁹ 29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri Errentamenduak arautzen dituenak.

¹⁰ BARCELÓ DOMÉNECH, J. «El alojamiento colaborativo. Problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico», *Dykinson S.L. (2021)*, DESDENTADO DAROCA, E, DÍAZ VALES, F., LUCAS DURÁN, M. «Los problemas jurídicos del “alojamiento colaborativo”: un estudio interdisciplinar»: 11 or, *Op. cit.* DELGADO TRUYOLS, A. «El gran dilema...». Laneko 6. or.

¹¹ *Op. cit.* BOSCH CASTEL, J.F. «La regulación...». Laneko 6. or.

homogeneoki definitu beharko lirakeela jokabide profesional hori noiz ematen den atzemateko irizpideak eta atalaseak.

Orobat, juristak bat datoz EBk gomendaturikoarekin, aditzera ematen baitute ETEen eraentza juridikoak homogeneoa izan behar duela¹², baita uniformea eta argia ere. Izan ere, aldarrikatzen dute egungo egoera ziurgabetasun juridikoa ematen dela¹³.

Adierazitako guztiak, kontuan izanik gurea bezalako herri baten ekonomiarako turismoaren sektorea funtsezkoa dela, eramaten gaitu ondorioztatzera ezinbestekoa dela aferaren inguruko analisi juridikoa egitea, egoeraren ardatz guztiak aintzat hartuko dituen eta hausnarketari bide emango diona. Horretan jardungo dugu lanean zehar, baliatuz artikulu doktrinalak, legedia eta jurisprudenzia.

2.2- ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZAK: KONTZEPTUA

Erabilera Turistikoko Etxebizitzen kontzeptuak urteak daramatza geurean; alabaina, badira argitu beharreko zenbait puntu, Autonomia Erkidegoaren arabera ETEen kontzeptua desberdina izan baitaiteke¹⁴. Autonomia Erkidego gehientsuenetako legedietan «erabilera turistikoko etxebizitzaren» kontzeptua erabiltzen da, hori dela-eta kontzeptu hori erabili dugu lanean zehar. Hain zuzen ere, Euskal Autonomia Erkidegoko legediak¹⁵ kontzeptu hori erabiltzen du. Beste alde batetik, Autonomia Erkidego guztietako araudiek ez dute «erabilera turistikoko etxebizitza» kontzeptua erabiltzen. Besteak beste, erabiliak izaten dira honako kontzeptuak: «helburu turistikorako

¹² GARCÍA BENJAMÍN, E. «La regulación de los apartamentos turísticos» (GM consulting). <https://www.gmconsulting.pro/categoria-hoteles/la-regulacion-de-los-apartamentos-turisticos/>

¹³ *Op. cit.* DESDENTADO DAROCA, E., DÍAZ VALES, F., LUCAS DURÁN, M. «Los problemas jurídicos...». Laneko 7. or.

¹⁴ Kontzeptu aldaketaren iturri da ETEek duen eraentza juridikoa; izan ere, etxebizitza horiek HELtik kanpo geratu zirenetik, ETEen arauketa geratu zen Autonomia Erkidego bakoitzaren esku. Horren inguruko analisi hedatuagoa laneko 2.3 puntuan “Erabilera turistikoko etxebizitzen eraentza juridikoa: estatu mailan”: 18. or. eta hurrengoak.

¹⁵ 101/2018 DEKRETUA, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa.

etxebizitzak»¹⁶, «oporretarako etxebizitzak»¹⁷, «etxebizitza turistikoak»¹⁸ eta «etxebizitzetako egonaldi turistikoak»¹⁹.

Behin argituta zein deitura mota izan ditzaketen aztergai ditugun etxebizitzek, goazen aztertzeraz zein diren etxebizitzek bete behar dituzten erabilera turistikoko kontsidera daitezten. Ezaugarrien lehen argibidea ematen digu Hiri Errentamendurako Legeak, 29/1994ak, alegia, zeinak 5 e) artikuluan bere eraentzatik kanpo uzten dituen ezaugarri zehatz batzuk betetzen dituzten etxebizitzaren errentamenduak: *“Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: ... e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.”*

Esan bezala, Autonomia Erkidegoak, erabilera turistikoko etxebizitzaren eraentza juridikoa arautzeko, HELeke legeak 5 e) artikuluan emandako deskribapenetik abiatu dira. Hots, Autonomia Erkidegoetako dekretuetan arautua egongo den etxebizitza turistikoaren errentamendua izango da: *“altzariz hornitu eta berehala erabiltzeko moduan, merkaturatuta edo sustatuta, turismo-eskaintzarako kanaletan edo beste edozein merkaturatze- edo sustapen-modutan, eta irabazteko helburuarekin, hornitutako etxebizitza osoa aldi baterako lagatzea, baldin eta araubide espezifiko baten mende badago, turismo-arloko araudiaren ondorioz”*. Ondorioz, doktrinaren²⁰ arabera alderdi garrantzitsuenak izango dira ohikotasuna, berehala erabiltzeko altzariz eta ekipamenduz hornituta egotea, turismo-eskaintzarako kanalak, irabazteko asmoz lagatzea eta araubide espezifikoa. Azken batean, erabilera turistikoko etxebizitza baten aurrean egongo gara baldin eta bost ezaugarri horiek betetzen badira.

¹⁶ Andalusia: Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turístico.

¹⁷ Kanariak: Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

¹⁸ Nafarroa: Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Apartamentos Turísticos de Navarra.

¹⁹ Balear Uharteak: Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

²⁰ GUILLÉN NAVARRO, N.A., «La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español», *Revista Aragonesa de Administración Pública* ISSN 2341-2135, núm. 45-46, Zaragoza 2015, pp. 101-144.

2.2.1- Erabilera Turistikoko Etxebizitzen ezinbesteko ezaugarriak

a) **Ohikotasuna**

Etxebizitzaren errentamendua HELen eraentzatik kanpo gera dadin, ohikotasuna bete beharko du errentamenduak. Ohikotasunari dagokionez, legegileak aditzera eman nahi du errentamenduak izan behar du aldi baterakoa eta osoa. Kondizio honen izate arrazoia da legegileak ez duela nahi ezein errentamendu kalifikatu ahal izatea “turismo-errentamendu” gisa. Horretarako, funtsezko ezaugarria da honako hau. Alabaina, aztertzen ari garen baldintza ez da hain garrantzitsua, ezen ohikotasunak ez baititu turismo-errentamenduak bereizten sasoiko errentamenduetatik, azken horiek ere ohikoak izan baitaitezke.

Autonomia Erkidego bakoitzak irizpide propioa edukiko du ohikotasunaren inguruan. Izan ere, errentamendua ohikotasunez egiten dela baieztatu ahal izateko parametroak jarri beharko ditu Autonomia Erkidego bakoitzak. Zentzu horretan ez dago irizpide bateraturik Autonomia Erkidegoen artean, batzuk ezartzen dituzten erreferentziak lausoak diren bitartean, besteenak gogorragoak baitira. Esate baterako, Autonomi Erkidego batzuetan (Andaluzia, kasu) nahikoa da etxebizitzen publizitatearen edo merkaturatzearen ohikotasunarekin, hots, publizitate egite hutsagatik ohiko jarduera bezala hartuko da. Bien bitartean, beste Autonomia Erkidego batek (Galizia, besteak beste) ohikotasunaren presuntzioa eraiki dadin aztertuko du higiezina zenbat aldiz alokatu den urtean zehar.

Horretaz gain, errentamenduak izan behar du etxe osoarena. Erabilera Turistikorako Logelak (aurrerantzean, ETL) erabilera turistikorako etxebizitzen erregulazio berean sartzen dituzte Autonomia Erkidego batzuek (adb, EAE). Aitzitik, beste erkidego batzuek kontrako posizioa hartzen dute erabat, zeharo debekatzuz logelen araberako alokairua. Horren aurrean, bigarren multzoko erkidegoek xedaturikoaren aurka agertzen da Javier Barceló Doménech, zeinak defendatzen duen HELen kanpo ez uzteak eta sektoreko araudira ez igortzeak ez duela esan nahi debekatu egin behar direnik²¹.

Beste alde batetik, puntu honen hasieran aipatu dugu aldi baterakotasuna. Horren harira, aintzat hartu behar da HELe 2. artikuluan galdatzen duen “bizigarritasuna”-ren

²¹ *Op. cit.* BARCELÓ DOMÉNECH, J. «El alojamiento colaborativo. Problemática...». Laneko 7. or.

inguruan²² Madrilgo Probintzia Auzitegiak emandako argibidea, 2006ko abenduaren 13ko²³ Epaiaren bidez: *«Tal precepto define el arrendamiento de vivienda por referencia a su objeto, por recaer sobre una “edificación habitable” y apta para servir al destino de “satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”, en concordancia con la constante y consolidada doctrina jurisprudencial que destaca como núcleo característico del contrato el hecho de que la edificación cedida sea adecuada a servir las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo su hogar o sede de la vida doméstica».*

Madrilgo Auzitegiak adierazitakoari erreparatuz, ondorioztatu behar dugu argitu egiten duela ohikotasuna inguratzen duen alderdi honen izpiritua. Izan ere, lagundu egiten gaitu bereiztera zer esan nahi duen alde baterakotasunaren kontzeptuak. Finean, errentamenduak ezin duela xede gisa izan etxebizitzarako (bizitzeko edo bizitza “normala” egiteko tokia, turismoarekin zer ikusirik ez duena) beharra asetzea, hala izatekotan etxebizitza-errentamendu baten aurrean egongo baikinela, HEL aplikatzeko beharrean. Ideia hori indartzen du Ciudad Realeko Auzitegi Probintzialeko 2017ko iraileko Epaiak²⁴, honako hau adieraziz: *“Hemos de partir de lo establecido en el art. 2 de la LAU de que define el arrendamiento de vivienda como aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer a la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, siendo esencial, para resolver la cuestión planteada, la concreción del término de habitabilidad del objeto arrendado en el caso concreto que nos ocupa”*

Aditu batzuek²⁵ ikuspegi kritikoa erakutsi izan dute ohikotasunaren galdagarritasunaren aurrean, aldarrikatuz ez duela laguntzen sasoiko errentamenduekiko bereizketan. Halaber, gehitzen dute aipatu ezaugarria ez dela oso lagungarria ETEen segurtasun juridikorako.

²² 29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri Errentamenduak arautzen dituen, 2. art.: *«1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.*

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador».

²³ Roj: SAP M 16239/2006.

²⁴ Roj: SAP CR 891/2017.

²⁵ *Op. cit* BOSCH CASTEL, J.F. «La regulación...». laneko 6. or.

b) Berehala erabiltzeko altzariz eta ekipamenduz hornituta egotea (bat batekotasuna)

Izenburuak eta HELekeo 5 e) artikulua dioen gisa, etxebizitzak altzariz hornituta eta ekipatuta egon behar du, ezein unetan erabiltzeko prest. Hots, berehalako bizigarritasunaz ari gara aspektu honetaz jardutean. Aldiz, ohikotasunaren kasuan gertatzen zen bezala, berehalakotasunaren alderdi honetan ere beharrezkotzat jotzen diren baldintzak nabarmen desberdinak dira Autonomia Erkidego bakoitzean.

Horren aurka agertu izan da Merkatuaren eta Lehiaren Batzorde Nazionala (MLBN)²⁶, aditzera emanez kaltea eragingo liokeela merkatuari beharrezkoak ez diren eskakizunak nahitaez bete behar izateak. Hain zuzen ere, eskakizun berdinak betetzeko ezintasunak suposatuko luke ETEen eskaintza nabarmen murriztea.

MLBNk betekizun honen aurrean agertu duen iritziarekin kontrajarriz, berehalakotasunaren baldintzak eduki dezake arrazoi logikoa, erroa izan dezakeelarik kontzeptuen arteko bereizketan. Ezinbestean, legegilea, aldi baterako errentamenduen barruan, oporretako errentamenduak aipatzen ari da, eta ez sasoiko edozein errentamendu mota (aldi akademikokoak edo bigarren bizitokikoak); izan ere, oporretakoak ez bezala, aldi akademikoko edo bigarren bizitokiko etxebizitzak egon daitezke altzaririk gabe²⁷.

c) Turismo-eskaintzarako kanalak

Hiri Errentamenduen Legeko 2003ko erreformak²⁸ eskatzen zuen etxebizitzaren erabileraren aldi baterako lagapena merkaturatu eta sustatu zedila eskaintza turistikoko kanaletan. Horren aurrean, legedia autonomikoek zehaztu zuten zer esan nahi zuen “turismo eskaintzarako kanal” terminoak.

Muga horrek talka egin zuen etxebizitza aldi baterako uzteko akordioa zuzenean hartzen zenean errentariaren eta errentatzailearen artean, ez baitzuten erabiltzen merkaturatzeko kanalik. Horrenbestez, 2019ko erreforma baliatu zen edozein modu

²⁶ *Op. cit* BOSCH CASTEL, J.F. «La regulación...». laneko 6. or.

²⁷ BOTELLO HERMOSA, J.M. «La preponderancia del criterio de habitualidad en la configuración de los alquileres turísticos y su necesaria reconfiguración. Una propuesta de solución», *ADC, tomo LXXIII, 2020, fasc. IV, pp. 1543-1656*: 1552 or.

²⁸ 2013ko erreformaren inguruko xehetasunak 18. orritik aurrera. Dena den, aurrerapen gisa aipatu 2013an HEL erreformatu zela, erabilera turistikoko etxebizitzak bere eraentza juridikotik baztertuz eta bide emanez araubide sektorialari.

sartzeko baliagarria izan zitekeena erabilera turistikoko etxebizitza merkaturatzeko eta sustatzeko.

Egun, publizitate esanguratsuen egiten da online komunikabideen bidez. Adibide bat ematearren, Murtziako 256/2019 Dekretuaren 2.3 artikulua arabera, honako hauek hartzen dira turismo-eskaintzako kanaltzat: bidaiaria-agentziak, erreserba-zentralak, turismo-zerbitzuen bitartekaritza- eta antolaketa-enpresak, Internet eta teknologia berrien bidezko beste edozein bitartekaritza-kanal barne, ostatua erreserbatzeko aukera barne hartzen duten kanalak, sustapenerako, publizitaterako, erreserbarako edo alokairurako web-orriak, eta etxebizitza eskaintzeko edo publizitatea egiteko edozein modu.

Halere, zerrenda argia iruditu arren, errealitatean ez da erraza zehaztea zer kanal hartu behar diren turismo-eskaintzaren bestekotzat. Zehazki, zalantzan jartzen da ea turismo-bitartekaritzako plataforma digitalen bidez eskaintako etxebizitzak (adibidez, Airbnb) hartu behar diren turismo-eskaintzatzat. Era berean, zalantzan jartzen da administrazio-araubidearen mende egon behar duten.

Horren harira, badira diotenak sareko plataforma ez dela kanal turistikoa bat. Hau da, aldi baterako ostatu bat merkaturatzeko bide izanik, ez du zertan turistikoa izan²⁹. Beraz, turismoko baliabidetzat hartu behar diren bitartekoak ezartzeko zailtasunaren ondorioz, ezaugarri hori faktore ahula da sasoiko errentamenduetatik bereizteko.

d) Irabazteko asmoz lagatzea

Autonomia Erkidego guztiak bat datoz ezaugarri honekin, hots, bere etxea aldi baterako errentan ematen duenak lagapena egingo du irabazi asmoz eta jaso egingo du lagapenagatiko ordaina.

Baldintza honen iturria Kode Zibilean dago, errentamendu-kontratuen xedapen orokorretan, hain zuzen: «*Gauzen errentamenduan, alderdietako batek bere gain hartzen du besteari gauza baten gozamina edo erabilera emateko betebeharra, epe jakin baterako eta prezio zehatzerako*» (KZ 1.543 art.)³⁰. Horrenbestez, kontraprestazio ekonomikorik gabeko erabilera-lagapenak utziko gintuzke errentamendutik kanpo.

²⁹ BAUZÁ MARTORELL, F.J. «Intervención administrativa en la vivienda turística vacacional», *Revista española de Derecho Administrativo*, 189: 318 or.

³⁰ 1889ko uztailearen 24ko Errege Dekretua, Kode Zibila argitaratzen duena (1.543 art.).

Erabilera turistikoko etxebizitzaren errentamendua bereizten da elkarlaneko bizitokitik; izan ere, lehenetasuna emango zaio diruzko eta irabazizko interesari, eta ez lankidetzarako eta ondasunak trukatzeko eta hobeto ustiatzeko helburuari.

e) Araubide espezifiko bat, turismoari buruzko araudi sektorialetik eratorria.

Zenbait autorerentzat hau da faktore erabakigarria, benetan lagunduko duena sailkatzen errentamendua turistikoko gisa edo sasoiko gisa³¹. Hots, araudi sektorialak egon behar du etxebizitza erregimen espezifiko baten mende hartzeko.

Horrek araubide espezifikoa eratzen du. Zer esan nahi du horrek? Erabilera turistikoko etxebizitzak egon behar duela arautua Autonomia Erkidego bakoitzean berariazko arau bidez, ostera aplikatuko bailitzaioke apartamendu turistikoenentzat aurreikusiriko araudia (Extremaduraren kasua).

Azken batean, erabilera turistikoko etxebizitzaren errentamendua Autonomia Erkidegoek ematen duten administrazio-araudi bidez xedatuko da, turismoaren arloan duten eskumena erabiliz. EKren 148. 1. 18) artikulua esleitzen die eskumena Autonomia erkidegoei turismo-jarduerak xedatu ditzaten, horiek kontrolatzeko eta arautzeko helburuarekin. Horrenbestez, araubide espezifiko honek balio du eskumenen banaketa zorrotza betez, erabilera turistikoko etxebizitzaren ostaturik kontrolatzeko eta arautzeko era zehatzagoan.

Azkenik, baldintza honek bide ematen du Autonomia Erkidegoen eman dezaten sektore-araudi espezifiko. Aritu batzuek arazoa aurkitzen diote horri, araudi autonomikoek ezin baitute kontratuen edukian sartuz. Ondorioz, kontratua geratuko da partikularren itunen mende eta, osagarri gisa, Kode Zibilaren mende³².

³¹ BERENGUER ALBALADEJO, C. «Naturaleza y régimen jurídico de los contratos de alojamiento turístico en viviendas particulares»: 38 or.

³² MARTOS CALABRÚS, M.A. «El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013»: 101 or.

2.2.2- Erabilera Turistikoko Etxebizitza vs Apartamendu Turistikoa

Erabilera turistikoko etxebizitzen kontzeptuaren azterketari amaiera emateko azken bereizketa bat egingo dugu. Hain zuzen ere, aztertuko dugu zein den desberdintasuna ETEen eta apartamendu turistikoen artean.

Konplexu edo urbanizazio beraren barruan hiru etxebizitza edo gehiago dituzten jabeak hartzen dira apartamentu turistikotzat, eta erregulazio desberdina izango dute.³³

Aipatu desberdintasuna zein den argitzen du Kataluniako Auzitegi Nagusiko 2016ko maiatzaren 19ko honako Epaiak³⁴: *“los establecimientos de apartamentos turísticos son edificios o conjuntos continuos constituidos en su totalidad por apartamentos o estudios, como establecimiento único o como unidad empresarial de explotación, con los servicios turísticos correspondientes (art. 37 del Decreto 159/2012) mientras que las viviendas de uso turístico (art. 66 y ss.) son aquellas que son cedidas por su propietario directa o indirectamente a terceros de forma reiterada a cambio de contraprestación económica, debiendo hallarse suficientemente amuebladas y dotadas de los enseres necesarios así como garantizarse un servicio de mantenimiento, por lo que pueden hallarse situadas en edificios de viviendas sometidas a las normas de la propiedad horizontal, sin perjuicio -como ya hemos dicho- de que tampoco administrativamente se podrá ejercer la actividad de hallarse limitada por los Estatutos de la comunidad debidamente inscritos (art. 68,6)”*.

Kataluniako Auzitegi Nagusiaren Epaiarekin, beraz, argi ikusten da kontzeptu bien arteko ezberdintasuna: apartamentu turistikoa bloke turistikoa dira, horretarako prestatuak daudenak. Haatik, etxebizitza turistikoa dira partikularrarenak, non jabeak zuzenean edo zeharka hirugarrenei kontraprestazio ekonomiko baten truke behin eta berriz lagatzen dizkienak. Halaber ETEek, puntu honetan bertan aipatu dugun moduan, egon behar dute behar adina altzariz hornituta, beharrezko tresnak izan behar dituzte, eta mantentze-zerbitzua bermatu behar da; beraz, jabetza horizontalaren arauen mendeko etxebizitza-eraikinetan egon daitezke.

³³ ROMÁN SÁNCHEZ, I.M., PAVLOVA, N., NIETO GONZÁLEZ, J.L., BONILLO MUÑOZ, D. «La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por comunidades autónomas» *International Journal of Scientific Management and Tourism* (2017) 3-4: 397-417: 404 or.

³⁴ Kataluniako Justizia Auzitegi Nagusiaren 2710/2016 Epaiak, maiatzaren 19koa ([ES:TSJCAT:2016:2710](https://www.boe.es/boe/2016/05/19/ES:TSJCAT:2016:2710)).

Esan bezala, apartamentu turistikoek eraentza juridikoa desberdina izango dute ETEekin alderatuz. Esan bezala, ETEak arautuak izango dira modu desberdinean Autonomia Erkidego bakoitzean, bertako legegileen Dekretuen bidez. Hori bai, etxebizitza turistikoek zein apartamentu turistikoek ezaugarri bat elkarbanatuko dute eraentza juridikoari dagokionez, azken horiek ere HELetik kanpo geratuko dira.

2.3- ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEN ERAENTZA JURIDIKOA

2.3.1- Europa mailan

a) **Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006ko abenduaren 12ko Zuzentaraua, barne-merkatuko zerbitzuei buruzkoa**

Europar Batasunaren Funtzionamenduari buruzko Tratatuak (aurrerantzean, EBFT)³⁵, beste hitzarmen batzuen artean, europar legegileak legegintzan dabilenean errespetatu beharko dituen mugak eta printzipioak markatzen ditu. Hots, Europar Parlamentuak eta Kontseiluak hitzarmenen edukia garatuko dute Zuzentarauek bidez, beti ere hitzarmenen edukiarekin eta horien printzipioekin bat eginik. Geure kasuari dagokionez, EBFTaren 56 artikulua³⁶ xedaturikoa jarraitzeko eta garatzeko, Europako parlamentuak eta Kontseiluak 2006/123/EE Zuzentaraua onartu zuten, barne-merkatuko zerbitzuei buruzkoa, alegia. Arauek jarraitzen dute 2006/123/EE Zuzentaraua³⁷, barne-merkatuko zerbitzuak arautzen dituenak. Autore batzuen aburuz³⁸, Zuzentarau hori onartua izan zen zirkulazio askeko zerbitzuak eskaintzen dituen eta barne-merkatuan bermatzen diren traba juridikoak ezabatzen laguntzeko.

³⁵ Europar Batasunaren Funtzionamenduari buruzko Tratatuaren bertsio bateratua, C 326/49, 2012 urriaren 26koa.

³⁶ EBFT 56. artikulua: *“En el marco de las disposiciones siguientes, quedarán prohibidas las restricciones a la libre prestación de servicios dentro de la Unión para los nacionales de los Estados miembros establecidos en un Estado miembro que no sea el del destinatario de la prestación.*

El Parlamento Europeo y el Consejo, con arreglo al procedimiento legislativo ordinario, podrán extender el beneficio de las disposiciones del presente capítulo a los prestadores de servicios que sean nacionales de un tercer Estado y se hallen establecidos dentro de la Unión”. Horrenbestez, debekatuta dago estatu kide batean zerbitzuak aske emateko murrizketak estatu kide batean finkatuta dauden edo prestazioaren hartzailea den estatu kideetako herritarrentzat.

³⁷ 2006/123/EE Zuzentaraua, 2006ko abenduaren 12koa, Europako Parlamentuarena eta Kontseiluarena, Barne-merkatuko zerbitzuei buruzkoa.

³⁸ JULIÀ BARCELÓ, M. [«Las restricciones al uso turístico de viviendas particulares en tiempos de pandemia: ¿son compatibles con la libre prestación de servicios de la unión europea?»](#) *Blog de los Estudios de Derecho y Ciencia Política, Universitat Oberta de Catalunya.*

Azken batean, aipatu berri dugun zuzentarauaren helburu nagusietakoa da enpresak sortzea, lehia askea hobetzea eta enpresa txiki eta ertainen arteko nazioartekotasuna sustatzea, hirugarren sektorean lehiakortasuna hobetu dadila bilatuz. Horretarako, Zuzentarauaren bidez arindu nahi zen administrazio publiko nazionalak zerbitzu-emaileen ezarpenari eta zirkulazio askeari egindako gehiegizko presioa, bultzatu nahirik desburokratizazio eta sinplifikazio administratiboko prozesua³⁹.

Esan bezala, Zuzentarauaren helburua da sinplifikazio administratiboaren printzipioa ezartzea, administrazio-prozeduren konplexutasuna, hedadura eta segurtasunik eza dela-eta. Horretarako, 2006/123/EE Zuzentarauak debekatzen du baldintza formalak ezartzea, hala nola, jatorrizko dokumentuak, kopiak edo itzulpen konpultsatuak aurkeztea.

ETEAk errentatzeko baimena emateko prozedurari dagokionez, Tudela Arandak dio (2010: 1662-1664 or.)⁴⁰, Zuzentarauaren bidez alde aurreko baimen-erregimena alde batera utzi dela eta dagokion turismo autonomikoaren erregistroan inskribatu dela, Administrazioaren sinplifikazioaren mesedetan.

Azkenik, Zuzentarauak helburu du erraztea sarbide-araubidea estatu kideetan zerbitzu-jarduerak emateko. Hala, beste neurri batzuen artean, alde aurreko nahitaezko baimena murriztuko du ezinbesteko kasuetara, agintari eskudunen isilbidezko baimena txertatuz epe jakin bat igaro ondoren. Horrenbestez, Zuzentarauak 16. artikuluan jasotzen ditu deskribatu ditugun neurriak eta horien gisakoak.

Alabaina, Merkatuaren eta Lehiaren Batzorde Nazionalak (MLBN) ez du uste jardueran sartzeko erantzukizunpeko adierazpenaren araubidea bete behar denik, eta horren kontra agertu da, premiaren eta proportzionaltasunaren arabera justifikatzen ez dela defendatuz⁴¹

³⁹ BERMEJO LATRE, J.L., ESCARTÍN ESCUDÉ, V. «El impacto de la reforma de servicios en el sector del turismo»: *Revista Aragonesa de Administración Pública*, ISSN 1133-4797, N° Extra 12, 2010 (Ejemplar dedicado a: *El impacto de la directiva Bolkestein y la reforma de los servicios en el Derecho Administrativo*), 496-499 or.

⁴⁰ TUDELA ARANDA, J. (2010): «Turismo», BERMEJO VERA, J. y LÓPEZ RAMÓN, F. (zuzend.), *Tratado de derecho público aragonés, Cizur Menor (Navarra)*, Civitas, 1649-1670 or.

⁴¹ *Op. cit.* GUILLÉN NAVARRO, N.A. «La vivienda...». Laneko 9. Or.

b) EBJAren Epaia 2006ko abenduaren 12an Europako Parlamentuak eta Kontseiluak onartutako Zuzentarauaren inguruan

EBJAK iritzia eman du hainbatetan aurreko puntuan aztertutako 2006/123/EE Zuzentarauaren inguruan. Bestek beste, EBJA hirigintza-araudiek jarduera jakin batzuetan txerta ditzaketen mugen inguruan aritu zen 2018ko urtarrilaren 30eko Epaian⁴². Epaia horretan, EBJAK adierazi zuen hiri ingurunea babesteko helburua interes orokorreko premiazko arrazoi bat izan daitekeela, justifikatzen duena auzi nagusian eztabaidatzen den mugapena.

Epaia horrek ondorioztatzen zuen justifikatua zegoela hirigintza-planifikazioko jarduera ekonomikoen inguruan lurralde-murrizketak ezartzea. Hori bai, aipatu murrizketak ezarri ahal izateko justifikazioa ez da ezin modutara eskuratzen, EBJAK argi utzi zuen (Zuzentarauko 15.2.a) artikulua) ezinbestekoa dela interes orokorreko arrazoi baten inguruan jardutea, baita beharren eta proportzioaren printzipioa betetzea ere⁴³.

Aitzitik, hurbilagoa dugu gai honetan egun erreferentziatzen hartzen den Epaia, EBJAren 2020ko irailaren 22koa⁴⁴, alegia. Jarraian deskribatuko dugun kasua interesgarria da oso Zuzentarauaren interpretazioari dagokionez, Frantziako Eraikuntza eta Etxebizitza Kodearen egokitzapena aztertzen baitu, etxebizitza turistikoak baimentzeko araudiari dagokionez.

Auzi horretan, Frantziako auzitegi batek judizio aurreko arazoa planteatu zion EBJAri, Parisko Udala berrikusten ari baitzen erabilera turistikoetarako etxebizitzak alokatzen zituen enpresa bati ezarritako isun bat. Enpresaren jabeak alegatzen zuen Zuzentarauak ez zizkiola murrizketak ezartzen, zerbitzuak emateari zegokionez. Parisko Udalak, aldiz, jarduera zuzentarauaren kontra zihoalakoan zegoen.

Horren inguruan, Auzitegiak zehaztu zuen 2006/123/EE zuzentaraua aplikatzen zaiola alokairu-jarduerari, izan profesionala, izan ez-profesionala. Bestalde, Epaian EBJAK aditzera eman zuen udal-arau horiek ez zirela Zerbitzuen Zuzentarauaren kontrakoak, interes orokorreko arrazoiengatik, hain zuzen. Halaber, Auzitegiak adierazi

⁴² Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren Epaia, C-395/18, 2018ko urtarrilaren 30ekoa.

⁴³ OTERO OITAVÉN, M.M. «El planificador urbanístico ante el reto de la ordenación de las viviendas de uso turístico. Legitimidad y oportunidad».

⁴⁴ Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren Epaia, 2020ko irailaren 22koa. ([ECLI:EU:C: 2020:743](https://eur-lex.europa.eu/eli/consol/2020/743))

zuen zerbitzu horretan ziharduten enpresek Parisko Udalarari baimena eskatu behar ziotela etxebizitzaren erabilera aldatzeko.

Lanean zehar hainbatetan aipatua izan da interes orokorraren kontzeptua. Esan gabe doa kontzeptua oso zabala dela. Alabaina, argitu behar dugu Auzitegiak bere erantzuna eman zuela interes orokor kontzeptuak hartzen zuen hedaduraren inguruan, aurre judiziozko arazoa planteatu zitzaionean. Hain zuzen ere, kuestioaren erantzunean⁴⁵ honako deskripzioa eman zuen EBJAk: *“la normativa controvertida pretende establecer un mecanismo de lucha contra la escasez de viviendas destinadas al alquiler de larga duración con el objetivo de dar respuesta al deterioro de las condiciones de acceso a la vivienda y al aumento de las tensiones en los mercados inmobiliarios, lo que constituye una razón imperiosa de interés general”*. Horrenbestez, interes orokorrekoa izango da iraupen luzeko alokairuko etxebizitzaren eskasiaren aurkako borroka.

Beste alde batetik, aurreko puntuan adierazirikoaz, MLBNk proportzionaltasunari dagokionez aldarrikatzen duenaz, alegia, Auzitegiak ebatzi zuen neurria proportzionala dela lortu nahi den helburuarekiko, haren aburuz proposaturiko helburua ezin lortuko bailitzatekeen neurri hain murriztailerik jarri ezean.

Josep M. Aguirre i Font-ek⁴⁶ dio Espainiako jurisprudentziak behin eta berriz jartzen zuela zalantzan EBJAk adierazirikoa. Hain zuzen ere, Aguirre i Fonten arabera, jurisprudentziak ulertzen zuen etxebizitza turistikoaren hirigintza-plangintza Zerbitzuen Zuzentarauaren aplikazio-eremutik kanpo geratzen zela⁴⁷. Horri dagokionez, EBJaren Epaiak argi uzten du botere publiko nazionalak arauak ezartzeko orduan EBko Zuzenbidea muga izan daitekeela. Izan ere, EBJari egokituko zaio, aurre judiziozko auzien bidez, zehaztea estatu kideen barne zuzenbidea bateragarria den Europar Batasunaren zuzenbidearekin.⁴⁸

⁴⁵ [Asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18 Cali Apartments SCI y HX contra Procureur général près la cour d’appel de Paris y Ville de Paris.](#)

⁴⁶ AGUIRRE I FONT, J.M. «La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo», *REALA. Nueva Época – Nº 15*, abril 2021 27-29 or.

⁴⁷ Madrilgo Justizia Auzitegi Nagusiaren 33/2011 Epaia, otsailaren, 17koa. Bertan, Auzitegiak adierazten du: *«La Ordenanza impugnada establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, por lo que regula cuestiones relativas al urbanismo, y queda fuera del ámbito de aplicación de la Directiva.»* (11. OJ).

Horrenbestez, Auzitegiaren aburuz, ordenantza europar zuzentarauaren aplikazio eremutik kanpo geratzen da hirigintzaren inguruko erregulazioa ematen duelako.

⁴⁸ *Op. cit.* JULIÀ BARCELÓ, M. [«Las restricciones»](#). Laneko 16 or.

2.3.2- Espainia mailan

Espainia mailan ETEek izan duten eraentza juridikoa aldatzen joan da urteak aurrera joan diren heinean. Etxebizitza-mota horiek arautuak egon ziren aurreneko aldiz azaroaren 24ko 29/1994 Legean, egun Hiri-errentamenduen Lege gisa ezagutzen dugun horretan, alegia⁴⁹. Lege horrek bereizten zituen «etxebizitza-erabilerarako errentamendua» (2. artikulua), eta «etxebizitzaz bestelako erabilerarako errentamendua» (3. artikulua)⁵⁰. Oporraldietarako eta turismorako errentamenduak, noski, azken kontzeptu horretan barnebiltzen ziren. Gauzak horrela, turismo-erabilerara bideratuak zeuden lokalen errentamenduak arautuak zeuden Kode Zibilaren eta HELEN xedapenen bitartez. Beraz, kontratu mota horiek gai zibilekotzat hartzen ziren, legegintzarako eskumena Estatuaren esku zegoelarik.

Haatik, 2013an aldaketa nabarmena izan zuen egoerak, ezen HEL erreformatu egin baitzuen legegileak. Horrela, ekainaren 4ko 4/2013 Legea⁵¹ onartu zen. Lege horrek 5. artikuluan deskribatu egiten zituen HELEN eraentzatik kanpo geratzen ziren errentamenduak. Hain zuzen ere, 5 artikuluko e) azpi lerroak kanpo uzten zuen: «*La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística*»⁵². Hots, Erabilera Turistikoko Etxebizitzak HELEN erregimen juridikotik kanpo geratzen ziren, eta horien arauketa arau sektorialen esku, Autonomia Erkidegoen esku, alegia. Hori dela-eta, Bosch Castelek aditzera ematen du errentamendu mota hori dimentsio zibilik gabeko turismo fenomeno izango dela.

2013ko erreformak, horrenbestez, sasoiko errentamendutik kanpo utzi zituen Erabilera Turistikoko Etxebizitzak. Orobat, Legearen aldaketak eragin zituen gainerako ondorioak garrantzitsuak izan ziren. Izan ere, erreformaren aurretik kontratu-askatasunaren eredua zegoen Estatuko arau bakar batean. Erreformaren ondoren egoera zeharo aldatu zen: Estatuko arau bakar bat egon beharrean, baldintza ugari eta mota

⁴⁹ 29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri Errentamenduak arautzen dituen.

⁵⁰ *Op. cit* BOSCH CASTEL, J.F. «La regulación...». laneko 6. or.

⁵¹ 4/2013 Legea, ekainaren 4koa, etxebizitzak alokatzeko merkatua malgutzeko eta sustatzeko neuriei buruzkoa.

⁵² Ezaugarri hauen azalpena, garapena eta nondik norakoak laneko 10. orritik aurrera.

askotarikoak zituzten arau autonomiko pilatzera pasa ginen, administrazio-erregulaziotik haratago joanez, eremu zibilean sartuz⁵³.

Hainbat autore erreformaren aurka agertu dira⁵⁴, eskumen-arazoari gehitzen baitiolako arau-sakabanaketa, ezinezkoa delarik sistematizatzea erabilera turistikoko etxebizitzaren errentamenduen kategoria. Izan ere, araudi sektorialaren arabera etxe bat izan daiteke errentamendu-mota batekoa edo bestekoa, irizpide bateraturik gabe.

Hori horrela izaki, beste erreforma bat etorri zen, martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretua⁵⁵. Dekretu horretan aintzat hartu ziren doktrinaren aldarrikapenak, artikulua idazketan aldaketa bat sartuz, hau da, «*Etxebizitza altzariz hornitu eta berehala erabiltzeko moduan, merkaturatuta edo sustatuta, turismo-eskaintzarako kanaletan edo beste edozein merkaturatze- edo sustapen-modutan, eta irabazteko helburuarekin, hornitutako etxebizitza osoa aldi baterako lagatzea, baldin eta araubide espezifiko baten mende badago, turismo-arloko araudiaren ondorioz*». Hala, gaia Autonomia Erkidego guztiek hartzen dute bere gain, Espainiako Konstituzioko (EK)⁵⁶ 148. 1. 18 artikulua arabera; ondorioz, administrazio mailan arautu daiteke gaia, bai autonomia erkidegoan, bai toki-erakundeetan.

Doktrina kritiko agertu da berriro ere horren aurrean⁵⁷. Izan ere, doktrinak defendatzen du ez direla behar bezala bereizten sasoiko errentamendua eta erabilera turistikorako errentamendua. Gainera, aurretik azaldu dugun bezala, laneko 2.2 puntuan⁵⁸ deskribatu ditugun ezaugarriak betetzea galdatzen du legegileak kontsideratu ahal izateko etxebizitza bat HELetik kanpo geratzen dela (Lege horretako 5. e) artikulua

⁵³ Hala dio BARCELÓ DOMÉNECH, J. autoreak, *Op. cit.* «El alojamiento colaborativo. Problemática...». Laneko 7. or.

⁵⁴ CARRASCO PEREIRA, 2012, *CESCO*, pp. 119 y 120, sakon kritikatu du erreforma, negatiboki baloratuz, adieraziz erreforma dela «una reforma innecesaria e inoportuna», «capricho del Gobierno [que] no responde a ninguna necesidad real, a ninguna laguna advertida en la aplicación de la ley de 1994», non «se suceden modificaciones puntuales arbitrarias en las que se adivina que todo responde a un superficial jeu d'esprit de reforma por la pura reforma, de ocupación ociosa de la atención del legislador y del pueblo en nimiedades que son indignas de las miserias del momento».

⁵⁵ 7/2019 Errege Lege Dekretua, martxoaren 1ekoa, etxebizitzaren eta alokairuen arloko presazko neurriei buruzkoa.

⁵⁶ Espainiako Konstituzioa, 1978ko abenduaren 29koa.

⁵⁷ *Op. cit.* DESDENTADO DAROCA, E., «Aspectos jurídicos-administrativos». Laneko 7. or., baita ere DÍAZ VALES, F., «Aspectos jurídicos-civiles de las viviendas de uso turístico» en LUCAS DURÁN, L., *Las viviendas de uso turístico. Un enfoque multidisciplinar Cizur Menor, 2019 Aranzadi*, 103 or.

⁵⁸ 10. orrian eta hurrengoetan daude aipatu ezaugarriak xehatuta eta garatuta.

aurreikusitako kasuaren barruan sartzen delako). Hau da, aipatu ezaugarriak betetzen ez dituen errentamendu-motari HEL izango zaio aplikagarri.

Laburbilduz, 7/2019 Errege Lege Dekretu bidez baieztatu zen ETEen erregulazioa sektoriala izango zela, Autonomia Erkidegoei transferituko zitzaiena, EK 148.1.18 artikulua araberara. Horrenbestez, egun egoera horrek dirau, arau-igorpenarekin eta Autonomia Erkidegoek arautzeko eskuduntzarekin. Hala, autonomia erkidego bakoitzak bere erregulazio propioa du ETEei dagokienez, salbuespen batekin: Extremadurak ez du bere arau propioarik onartu; beraz, ETEen kasuan aplikatu beharko du Extremadurako 182/2012 Dekretua⁵⁹, apartamentu turistikoak arautzen dituena.

Aitzitik, hori ez da 7/2019 Errege Lege Dekretuak eragin zuen aldaketa bakarra. Izan ere, “alokairuaren arloko premia-ko neurrien buruzko” Dekretuak Jabetza Horizontalaren Legea (aurrerantzean, JHL)⁶⁰ aldatu zuen, erabilera turistikoko etxebizitzaren arloan.

Errege Dekretuaren bidez, JHLko 17. artikulua aldatzen zen. Aldaketaren bidez, 17.12 artikuluan⁶¹ sartu zen jabeen erkidegoak turismo-alokairua debekatzeko aukera, beharrezko boto-quorumaren bidez. Horrela, jabeen erkidegoak erabilera turistikoko etxebizitzaren inguruko jarduera mugatzeko edo baldintzatzeko aukera zuen, edota kuota bereziak ezartzeko edo etxebizitzaren gastu komunen partaidetza handitzeko.

Beraz, jabeen erkidegoak turismo-alokairua mugatu ahal izango du, eta mugapena onartzeko nahikoa izango da partaidetza-kuoten 3/5 ordezkatzeko duten jabe guztien 3/5en botoa. Aldaketa garrantzitsua da hori, JHLren 17. artikulua 12. paragrafoa indarrean sartu aurretik turismoaren alokairua debekatzeko erabakia aho batez onartu behar baitzen.

Hori horrela izanagatik, eta jabeen erkidegoak alokairu turistikoa mugatzeko edo debekatzeko aukera eduki arren, jarduera turistikoa burutu nahi duen titularrak

⁵⁹ 182/2012 Dekretua, irailaren 7koa, Extremadurako Autonomia Erkidegoko apartamentu turistikoaren antolamendua eta sailkapena ezartzen duena.

⁶⁰ 49/1960 Legea, uztailaren 21ekoa, jabetza horizontalari buruzkoa

⁶¹ 49/1960 Legea, uztailaren 21ekoa, jabetza horizontalari buruzkoa, 17.12 artikulua: « *Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas: 12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos*»

ezinbestekoa izango du dagokion administrazioa autonomikoaren baimena. Hau da, erkidegoan mugarik egon edo ez egon, administrazioaren aldeko baimenak beharrezkoa izaten jarraituko du.

3- ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEN ERAENTZA JURIDIKOA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN

Euskal Autonomia Erkidegoan ETEen inguruan dagoen eraentzaz hitz egitean bi araudi nagusi hartu behar dira aintzat: Turismoaren Legea⁶², alde batetik; 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, apartamentu turistikoak arautzen dituen, bestetik. Gauzak horrela, laneko atal honetan aztertuko dugu aipaturiko bi legeek esan behar dituguna aztergai ditugun etxebizitza moten inguruan eta horien errentamenduaren inguruan.

Bestalde, beharrezkoa da azpimarratzea euskal legegileak bi arau hauek eratzeko eskuduntza duela EKak esleitzen diolako, 148.1.18 artikulua baita. Halaber, Legea Autonomia Estatutuko 10.36 artikuluan oinarritzen da, zeinak EAeri ematen dion turismo-arloko eskumen eskusiboa. Horrela, esan genezake aurreko paragrafoan aipatutako bi Legeak direla ETEen araubide sektorialaren oinarria, toki-administrazioek errespetatu beharko dutena arloaren inguruko ordenantzak onartzeko unean.

3.1- TURISMOAREN 13/2016 LEGEA

Uztailaren 29ko Turismoaren 13/2016 Legea da egun indarrean dagoena. Aldiz, indarrean dugun Legearen aurretik beste Lege batzuek arautu zuten geure Autonomia Erkidegoko turismo-jarduera. 13/2016 Legeko zioen azalpenak argitzen du Euskal Autonomia Erkidegoko lehen turismo-legea⁶³ 1994. urtean onartu zela, turismo-sektorean ziharduten enpresen jarduera, erabiltzaileen bermeak eta administrazio publikoen egitekoa arautuz. 2008an, aldiz, lege horren inguruan aldaketak etorri ziren⁶⁴, ostatu-figurak eguneratu baitziren, beste aldaketa batzuekin batera, azken horiek legearen testua hobetzeko egin ziren.

Halere, legegileak 2008ko Legeari aldaketa garrantzitsu batzuk egin behar izan zizkion. Izan ere, Europako Parlamentuak eta Kontseiluak barne-merkatuei buruzko

⁶² 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena.

⁶³ 6/1994 Legea, martxoaren 16koa, Turismoa Antolatzen duena.

⁶⁴ 16/2008 Legea, abenduaren 23koa, Turismoa Antolatzeko Legea aldatzeko (gaur egun derogatua).

abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraua⁶⁵ onartu zuten, eta euskal legegileak hierarkikoki gorako mailan zegoen horretara egokitu behar izan zuen bere turismo-legea. Egokitzapen horren isla izan zen apirilaren 23ko 7/2012 Legearen⁶⁶ VI. kapitulua.

Aipatu berri dugun 2012 Legeko VI. kapituluan jarduerak gauzatzeko Administrazioak eman beharreko aurretiazko baimena kendu zen. Horren ordez, erantzukizunpeko adierazpena ezarri zen, non adierazten zen betetzen zirela jarduera gauzatzeko beharrezkoak ziren betekizun legal eta erregelamenduzkoak. Halaber, erantzukizuneko adierazpenean aipatu behar zen aipatutako betekizunak betetzen zirela egiaztatzen zuen dokumentazioa bazegoela eta konpromisoa zegoela jarduerak zirauen bitartean betekizun horiek betetzen jarraitzeko. Egun indarrean dagoen 13/2016 Legeak eutsi egiten dio erantzukizunpeko adierazpena aurkezteko betebeharrari, bai jarduera hasteko eta funtsezko aldaketak egiteko, bai jarduera amaitzeko.

Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko egungo Legeak, 13/2016, erkidegoko turismo-jarduera eta turismo-sektorearen antolamendua eta diziplina arautzen ditu, eta turismo-administrazioen jarduteko printzipioak eta irizpideak ezartzen ditu (1. artikulua). Lege hori euskal administrazio publikoei, organismo publikoei eta sektore publikoko beste erakunde batzuei aplikatuko zaie (hala nola, turismo-jardueren eta zerbitzuen erabiltzaileei eta turismo-enpresa eta -lanbideei), 2. artikuluan xedatzen duenaren arabera.

Beste alde batetik, 13/2016 Legeko zioen azalpenak aditzera ematen du ETEak Lege horretako araudian sartu behar izan dituela legegileak, Hiri Errentamenduen Legearen aldaketa⁶⁷ dela medio. Orobat, legean ere arautu egiten dira etxe partikularreko logelen erabilera turistikoa, hots, ETLak.

Behin Turismo Legearen inguruko hurbilketa egin dugula, aztertuko dugu turismo-jardueren inguruan zer arautzen duen legeak, baita ETEen inguruan ere zer xedatzen duen.

Turismo-jardueraren erregulazioari dagokionez, Legeak 18.1 artikuluan adierazten du librea dela turismo jardueran aritzea, eta zerbitzu turistikoak emateko

⁶⁵ Zuzentarauaren inguruko zehaztapenak irakurgai laneko 16. orrian eta hurrengoetan.

⁶⁶ 7/2012 Legea, apirilaren 23koa, zenbait lege aldatzekoa, barne-merkatuko zerbitzuei buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraura egokitzeko.

⁶⁷ Hiri Errentamenduen Legeko, azaroaren 24ko 29/1994 Legea, aldaketen inguruan gehiago ezagutzeko ikus. laneko 19. or. eta hurrengoak.

interesa duen edozein pertsonak gauzatu ahal izango duela. Hori bai, askatasuna izango du erantzukizunpeko adierazpena edo komunikazioa aurkeztu eta dagokion gaikuntza lortu ondoren, hala badagokio. Horren ondoren, administrazioak egiaztatu beharko du legeak jasotako betekizunak betetzen diren edo ez, gero ondorioztapena interesdunari jakinaraziz (Legeko 21.1 art.).

ETEEi, 13/2016 Legeko 8. Atalean arautzen dira. Turismo Legeak honela deskribatzen ditu 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»*⁶⁸. Hain zuzen ere, legegileak egiten duen deskribapena HELk 5.e) artikuluan egiten duenaren antzekoa da, HELren eraentzatik kanpo. Hori dela-eta, Turismo Legeak bere eraentza propioaren kanpo uzten ditu HELren araudiaren arabera errentatzen diren etxebizitzak (53.4 art.).

Halaber, 53.1 artikuluko betekizunen inguruan pare bat xedapen gehitzen ditu legeak. Hala nola, 53.7 artikuluan, ohikotasunaren inguruan, zehazten du errentamendua ohikotasunez egin dela kontsideratzeko ostatu eman behar dela urtean bitan edo gehiagotan, publizitate edo merkaturatze-ekintzak egiten badira turismo-eskaintzarako edozein bitarteko, euskarri edo kanal erabiliz, noski. Gainera, ostatua emateak izan beharko du 31 eguneko edo gutxiagoko iraupena. Orobat, 53.1 artikuluko betekizunez gain, Legeak galdatzen du etxebizitza errentatu ahal izateko jarduera turistikoa hasteko beharrezkoa den alde zuzeneko erantzukizunpeko adierazpena Euskadiko Turismo Administrazioan aurkeztu dadila.

Salbuespen gisa, 53.9 artikulua aurreikusten du kasu batzuetan erabilera turistikoko etxebizitzak dispentsatuak izan daitezkeela 53.1 artikuluko betekizun bat edo batzuk betetzetik. Dispentsa horrek Eusko Jaurlaritzan turismo-arloko eskumena duen organoaren eskutik etorri behar du. Dispentsatzeko kausa egongo da etxebizitza ezin bada egokitu turismo-jarduerarako etxebizitzaren edo etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren egiturak berak ezartzen dituen zailtasunengatik. Dispentsa horretarako, noski, alde zuzeneko txosten teknikoak beharko da.

⁶⁸ 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena, 53.1 art.

Bestalde, Legean aurreikusten da erabilera turistikoko etxebizitzek men egin beharko dietela beste arlo batzuei buruzko araudiei, bestea beste, hirigintza, segurtasuna, osasuna eta kontsumoa, ingurumena... (53.2). Azkenik, 13/2016 Legeak 53.10 artikuluan galdatzen du ETEek eduki behar dutela lehen okupazioko lizentzia⁶⁹ edo bizigarritasun-zedula⁷⁰.

ETLez eta horien errentamenduaz hitz egitean, Turismo Legeak honela izendatzen ditu: «*erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostataua*»⁷¹. Horrekin batera, legegileak zehazten du etxebizitza partikularretatik hartuko dela titularraren benetako egoitza. Gainera, ETEen kasuan bezala, logela errentatu ahal izateko ezinbestekoa da ostatu-zerbitzua eskaintzen duenak erantzukizunpeko adierazpena aurkeztea Euskadiko Turismo Administrazioari, turismo jarduerak egiten dituztela iragarritz.

Beste alde batetik, ETLei dagokienez, bada baldintza bat legegileak jartzen diena eta ETEen kasuan aurreikusten ez dena: titular berak ezin izango du logelarik eskaini edo merkaturatu etxebizitza batean edo gehiagotan. Izan ere, horrela jokatuz gero, bigarren ostatauak beste establezimendu-mota bat direla ulertuko da (54.3 artikulua).

Gainerako arloetan, ETEen inguruan Legeak ematen dituen xedapenak berdinak dira ETEekin alderatuz. Hots, ohikotasunaren inguruan, dispentsen inguruan e.a. ETEentzat ezarritako arau bertsuak aplikatzen ditu, edukiari dagokionez.

Azkenik, kasu bietan legegileak irekia uzten du bidea bi errentamendu motetan (erabilera turistikoko etxebizitzaren errentamendua eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelen errentamendua) horien eraentza juridikoa erregelamendu bidez garatua izan dadin (53.8 eta 54.8 artikulua, hurrenez hurren). Hala, hurrengo puntuan aztertuko dugun 101/2018 Dekretuak, uztailaren 3koak⁷², garatu egiten du ETEen eta ETEen eraentza juridikoa.

⁶⁹ Lehen okupazioko lizentzia administrazioek, kasu honetan, udalak ematen duten dokumentua da, egiaztatu ondoren eraikuntza edo etxebizitza lizentzia eman zeneko proiektuaren eta baldintzen arabera gauzatu dela.

⁷⁰ Bizigarritasun-zedula da etxebizitza batek bizitzeko oinarrizko baldintzak betetzen dituela berresten duen administrazio-agiria, etxebizitza horretan behar bezala baimendutako beste jarduera batzuk egiteari kalterik egin gabe.

⁷¹ 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena: 54. Artikulua.

⁷² 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa.

3.2- 101/2018 DEKRETUA, ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEI ETA ETXEBIZITZA PARTIKULARRETAKO LOGELEI BURUZKOA

Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelei (aurrerantzean, EPL) buruzko 101/2018 Dekretuak, uztailaren 3koak, oinarri hartzen du Euskal Autonomia Erkidegoko legea, aurreko puntuan landu duguna.

Bestalde, puntu honetan lagunduko dugun dekretuak xede nagusitzat du ETEek eta EPLEk ematen duten ostatura arautzea (101/2018 Dekretuko 1.1 artikulua). Orobat, aipatu dekretuak kontzeptu bien definizioa ematen du, bata bestearengandik bereiziz:

- Erabilera turistikoko etxebizitza: *«osorik ostatu gisa, turismo-arrazoiengatik eta behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan eskaintzen, merkaturatzen edo lagatzen dena.»* (Dekretuko 1.2 art.)
- Etxebizitza partikularretako logela: *«logelaka, turismo-arrazoiengatik eta behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan eskaintzen, merkaturatzen edo lagatzen dena.»* (Dekretuko 1.3 art.)

Bi kontzeptuen definizioa ikusita, argia da bereizketa, ETEak osorik errentatzen diren etxebizitzak dira, EPLak etxebizitza partikularretako logela soilak dira. Gainerako aspektuei dagokienez, baldintza eta ezaugarri bertsuak betetzen dituzte batak zein besteak.

Esan gabe doa Dekretu honen aplikazio eremua Euskal Autonomia erkidegoaren lurralde-esparruan kokatuta dauden ETE eta EPL guztiak direla. Halaber, 101/2018 Dekretuko xedapenak ez zaizkie aplikagarriak izango etxebizitzen edo logelen lagapenari hiri-errentamenduen legediaren (29/1994 Legea, azaroaren 24koa) mende badaude (101/2018 Dekretuko 2.1 art.). Horren arira, 2.2 artikulua zehazten du *«Kontrakoa frogatu ezean, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelen lagapena ez dago hiri-errentamenduei buruzko legeriaren mende; beraz, dekretu honetan agindutakoa aplikatuko da»*. Ondorioz, dekretuak adierazten du ETEen eta EPLEn lagapenentzat beti izango da aplikagarri aztergai dugun dekretua, argi utziz Dekretuaren edukiak osatzen duela ETEen eta EPLEn eraentza juridikoa.

ETEak HELEN xedapenen mende ez egoteko bete behar dituzten baldintzei⁷³ erreparatuz, jarraian garatuko dugu baldintza horien inguruan 101/2018 Dekretuak xedatzen duena. Ohikotasunaren inguruan, esaterako, dekretuko 2.4 artikuluan agintzen da jarduera ohiko gisa hartuko dela etxebizitzaren publizitatea egiten bada turismo-eskaintzarako kanal bat erabiliz (2.4.a) eta ostatua eskaintzen bada gutxienez urtean bitan, gehienez jarraikako 31 egunez (2.4.b).

Beste alde batetik, Dekretuak galdatzen du ETEaren lagapena turismo-eskaintzen kanalen bitartez merkaturatzea edo sustatzea (2.3 artikulua). Horren inguruan klabe batzuk ematen ditu legegileak, adieraziz zer kanal mota sar litekeen artikulua aplikazioan: bidaia-agentziak, erreserba-zentroak, zerbitzu turistikoak antolatzen dituzten eta zerbitzu horien bitartekariena egiten duten bestelako enpresak, higiezin merkatuko agentziak edo bitartekaritza-enpresak, komunikabide sozialetan erabilera turistikoko etxebizitzaren publizitatea sartzen duten enpresak... Azpimarratu beharra dago Dekretuak sailkatzen dituen kanalak ez direla *numerus clausus*⁷⁴ eta, beraz, beste kanal mota batzuk baliozkoak izan daitezkeela, beti ere balio badute turismo-eskaintza merkaturatzeko edo sustatzeko.

Gainera, etxeak edo logelak egon beharko du berehala erabiltzeko moduan (14 art.), hau da, unean bertan erabiltzeko eta gozatzeko beharrezkoak diren altzari guztiak egon behar dute jarriak, berehala erabiltzeko moduko instalazioz eta tresna elektriko hornituta, besteak beste.

Etxebizitza partikularretako logelen aldetik, Dekretuko 3.1 artikulua aditzera ematen du dekretuan bertan erabilera turistikoko etxebizitzaren inguruan xedatutakoa jarraituko dela ere EPLEn kasuan. Hori bai, azken horien inguruan zehaztaperen txiki batzuk egiten ditu legegileak.

Logelen lagapenari dagokionez, pertsona fisikoa soilik izan daiteke jardueraren titularra, erroldatuta egon beharko duen eta benetako bizilekua eduki behar duen jarduera garatzen den etxebizitzan (3.2 art.). Aurreko baldintza hori, erroldarena eta benetako bizilekuarena, ez betetzekotan, Euskadiko Turismoaren Legeko (13/2016) zehapenak hartuko lirateke aintzat.

⁷³ Garatuak eta landuak laneko 10. orrialdean eta hurrengoetan.

⁷⁴ *Numerus clausus (RAEren arabera)*: «Loc. lat.; literalmente 'número cerrado'. Limitación del número de plazas establecido por un organismo o una institución».

Turismo-jarduera eman nahi duen pertsonak eman beharreko erantzukizunpeko adierazpenari loturiko xedapenak ere ematen ditu Dekretuak, 5. artikulutik aurrera. Arlo horren inguruan arauturikoaren inguruan azpimarragarriena litzateke badela jarraitu beharreko forma zehatza; izan ere, erantzukizunpeko adierazpena Dekretuko I. eranskineko eredu ofiziala jarraiki aurkeztu behar da, bide telematikoen bitartez. Adierazpenean ere fatxadaren eta barrualdeko argazkiak gehitu behar dira. Arlo formalarekin jarraituz, erantzukizunpeko adierazpena osorik aurkezten den unetik aurrera jarduera gauzatzeari ekin diezaiokie titularrak, horren berehalako ondorioa izango delarik ostatu-figuraren inskripzioa Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan (7 art.).

Erantzukizunpeko adierazpena aurkeztean, turismoaren arloan eskudun den Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzak ebazpena emango du, jarduera aurrera eramateko beharrezkoak diren baldintzak betetzen direla egiaztatzeko prozedura hasiz. Horrela, Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzak dagokion udalari txostena eskatuko dio, honek nahitaez eta era loteslean bete dezan. Udalek 3 hilabeteko epea dute txostena egikaritzeko, eskaera egiten denetik hasita. Egiaztapen-prozesua amaituko da egiaztapenaren emaitzarekin, Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzak horren inguruko ebazpena emango duelarik, titularrari emaitzaren berri emanez eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan jasotako datuak jakinaraziz. Jardueraren titularrak hamabost egun balioduneko epea izango du alegazioak aurkezteko eta akatsak eta desadostasunak zuzentzeko. Garrantzia handia jarri behar zaio inskripzioari, ezen inskribatua ez dagoen etxea edo logela ez baita Dekretuaren begitan legezkoa izango.

Horrez gain, Dekretuak arautu egiten du ostatu-jarduera eraman ahal izateko erabilera turistikoko etxeek eta etxebizitza partikularreko logelek bete behar dituzten baldintza “fisikoak”. Hots, atal honetan legegileak zehazten du zeintzuk diren eraikuntza-betekizunak, zein den ostatuaren gehieneko edukiera, ze ekipamendu mota eduki behar duen etxebizitzak edo logelak... Besteak beste, azpimarratu beharra dago, erabilera turistikoko etxebizitzan edo logelen bereizgarria (16 art.) eduki behar dutela. Etxebizitzan kasuan, bereizgarri bat erakutsi behar dute eraikinaren kanpoaldean, erraz ikusteko moduko toki batean.

Ostatu-jardueraren titularrak erantzukizun zibileko aseguruia (17 art.) kontratatzeko betekizuna dute, etxebizitzak onar ditzakeen plaza bakoitzeko 35.000

euroko zenbatekoan. Gainera, Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitzetan, ezin izango da erabilera turistikoko etxebizitzetan ostatu hartzeko jarduerarik onartu, baldin eta jabeen erkidegoaren estatutuetan edo haren erregulaziaileetan horretarako debeku berariazkoa badago (19 art.).

Azkenik, aipatu beharra dago ostatu-jardueraren titularra ez dela Dekretuaren arabera betebeharrak dituen alderdi bakarra, erabiltzaileari ere betebeharrak aurreikusten baitzikio 24. artikuluan. Horien artean, barne-araubidea errespetatzea, instalazioak eta ekipamenduak zaintzea... Gainera, debekatua dago etxebizitzan turismo-ostatua ez den beste edozein jarduera burutzea.

4- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HIRI NAGUSIEN ARAUDI MUNICIPALA ETEen ETA EPLen INGURUAN

Orain arte aztertutako Lege eta arauak ikusi ondoren, edonork pentsa lezake ETEen eta EPLen inguruan arautu beharreko guztia arautua legokeela. Alabaina, errealitatea ez da horrelakoa. Izan ere, udalerriek etxebizitza turistikokoaren jarduerari mugak jarri diezazkioke eta hura arautu dezakete. Udalerriek badituzte beren tresna arauemaileak, eta normalean erabilienak hirigintza planak izanagatik, ordenantza municipalak ere balio dute eta erabiliak izan dira arloa xedatzeko.

Era laburrean azalduz, udal-ordenantzek bi teknika nagusi erabiltzen dituzte: 1) Araubide juridikoak erantzukizunpeko adierazpena edo aurretiazko komunikazioa indargabetzea, eta 2) hirigintza-planeamenduari dagozkion erregulazioak zuzenean sartzen dituztenak (Zonifikazioa, distantzien araberako mugaketa, hirigintza-parametroak, etab.).

Erantzukizunpeko adierazpenaren, udal batzuek autonomia-erkidegoko araudian aurreikusten ez den dokumentazioa aurkeztea eskatzen dute. Halaber, kasu batzuetan nahitaezko kontrol-sistema bat ezartzen dute, epe laburrean, erantzukizunpeko adierazpena edo alde aurreko jakinarazpena egiten duten guztientzat, lizentzia-araubide bati ekitatez lotuta.

Aitzitik, ez da luzaroan itxaron behar izan aurreko paragrafoan aipatutako neurrien aurkakoak diren epaiak ikusteko. Besteak beste, Kataluniako Justizia Auzitegi

Nagusiaren uztailaren 16ko 3142/2020 Epaiak⁷⁵, non Salak udal-ordenantza bateko hainbat artikulua baliogabetzen dituen. Artikulu horietan udalak erantzukizunpeko adierazpen guztien nahitaezko kontrola ezarri nahi zuen, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu eta hilabeteko epean datuak eta inguruabarrak betetzen zirela egiaztatzen zuen dokumentazioa aurkezteko eskatuz. Horrenbestez, Salak baliogabe utzi zuen udalak erantzukizunpeko adierazpenengan egin nahi zuen kontrola.

Horrenbestez, Kataluniako Justizia Auzitegi Nagusiaren Epaiak adierazi zuen bezala, ordenantzetako agindu edo arauak batzuetan nabarmen mugatzen dute etxebizitza turistikoaren erabilera, beharrianari eta proportzionaltasunari buruzko mugak justifikatzen ez direlarik.

Beste alde batetik, hirigintza udalen berezko eskumenetako bat da. Hirigintza-ahalaren barruan sartzen da lurzoruaren erabilera eta eraikinen erabilera arautzeko ahala, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen⁷⁶ arabera. da aplikatzekoa. Lurzoruaren eta eraikinen erabilera arautzea udalen eskumena da.

Aipaturiko legearen 207 artikulua galdatzen du kasu batzuetan ekintza batzuk egiteko lizentzia urbanistikoa behar dela. Geure kasurako garrantzitsua da 2/2006 Legeko 207. r) artikulua edukia; izan ere, lizentzia beharrezkoa izango da obren edo horien zatien lehen erabilerarako, horien aldaketarako eta eraikuntzaren erabileren aldaketarako, izan osoa edo partziala.

Xedapen horrek eztabaida bat sortzen du; izan ere autore batzuek kontsideratzen dute⁷⁷ etxebizitza bat erabilera turistikora bideratzeak dakarrela hirigintza-erabilera aldatzea, horretarako lizentzia behar izango duelarik. Horrekin bat dator Donostiako Administrazioarekiko Auzien 1 zenbakiko Epategia, zeinak bere 2016ko abenduaren 5eko Epaiari⁷⁸ iritzi berdina eman zuen. Epategiaren aburuz, erabilera turistikorako erabiltzen diren etxebizitzaren kasuan, hirugarren sektoreko erabilera dugu, eta hirigintza-lizentzia behar duen erabilera-aldaketa da.

⁷⁵ Kataluniako Auzitegi Nagusiaren 3142/2020 Epaiak, uztailaren 16koa ([ES:TSJCAT:2020:6356](#)).

⁷⁶ 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.

⁷⁷ ATXUKARRO ARRUABARRENA, I. (2017). «La regulación urbanística de las viviendas para uso turístico» *El Consultor de los ayuntamientos y los juzgados, nº12*, 1.598-1.604 or.

⁷⁸ Donostiako Administrazioarekiko Auzien 1 zenbakiko Epategiaren 244/2016 Epaiak, abenduaren 5ekoa ([ECLI: ES:JCA:2016:2624](#)).

Horrexegatik, praktikan hirigintza-plangintzek ordenantzek baino garrantzi handiagoa dute etxebizitza turistikoen jarduerari mugak ezartzeko. Konparazio batera, zonakatzearen erabilera edo hirigintza-parametro jakin batzuk eskatzearen alde egiten dute apustu, etxebizitzaren ezaugarriak edo kokapena, kasu.

4.1- DONOSTIA

Donostian, egun, etxebizitza turistikoen erabilera 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (aurrerantzean, HAPO) bidez arautua edo mugatua dago. Plan Orokor horrek etxebizitzak non eraiki daitezkeen eta eraikitako etxebizitzak zein erabileratarako erabil daitezkeen arautzen du.

Donostiako 2010eko HAPOk honako hau arautzen du, oro har, Atxukarro autorearen esanetan⁷⁹: alde batetik, bizitegi-eraikinak nagusiki etxebizitza-erabilerarako erabili behar direla zehazten du. Bestetik, bizitegi-erabilerarako ez diren erabileretarako baimenari dagokionez, bizitegi-eraikin bat partzialki okupatzearen inguruan, HAPOk agintzen du lehen solairuetan jarduera batzuk baimenduko dituela⁸⁰, beti ere eraikineko etxebizitzaren sarbide komuna badu eta gehienezko 250 metro koadroko erabilgarritasuna badu⁸¹.

Alabaina, Donostiako Udalak udal-ordenantza onartu zuen⁸², 2010eko HAPO garatuko zuena. Izan ere, udalak kontsideratzen zuen etxebizitza bat erabilera turistikorako erabiltzeak berekin dakarrela hirigintza-erabilera, etxebizitza-erabilera eta hirugarren sektoreko hotel-erabilera aldatzea⁸³. Horrenbestez, denbora batez modalitate

⁷⁹ ATXUKARRO ARRUBARRENA, I. (2019). «El urbanismo, el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y el derecho de la competencia: usos urbanísticos y ejercicio de actividades en edificios residenciales. El caso de las viviendas turísticas» *Práctica Urbanística: Revista Mensual de Urbanismo*, 159, 1-29 or.

⁸⁰ DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA, 2010eko ekainaren 25ekoa, «2.1 Normas Urbanísticas Generales». Donostiako HAPOko 59. Artikulua araberak, jarduera horiek izango dira hotel-erabilera, jendearentzako zerbitzu profesionalak, bulegoa, osasun-zerbitzuak, asistentzia-zerbitzuak, kirol-eraikinak, irakaskuntza-eraikinak, gizarte-, kultura- eta jolas-eraikinak.

⁸¹ Atxukaroren aburuz, argia da arau eta baldintza horiek ezartzearen zergatia: asmoa da ohiko egoiliarrek babestea egoitzakoak ez diren erabilerak sortzen dituzten eragozpenetatik. *Op. cit.* ATXUKARRO ARRUBARRENA, I. (2019). «El urbanismo, el libre acceso...». Laneko 32 or.

⁸² 2018ko martxoaren 26ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (GAO) argitaratu zen. Udalaren ustez, legez posible da hirigintzako arau orokorren zehaztapenak osatzea eta egokitzea, ordenantza baten bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta hirigintza-arauen 5. eta 8. artikuluetan xedatutakoaren babesean.

⁸³ Atxukarro Arrubarrenak argitzen du hirigintzaren ikuspuntutik etxebizitza turistikoa ez dela etxebizitza bat, baizik eta ostatu turistikoaren modalitate berria.

turistikoko berri horren inpaktu negatiboak eta positiboak aztertu ondoren, udalak erabaki zuen aipatu ordenantza onestea.

Honakoa zen ordenantzaren edukia, laburki: hiria hiru eremutan banatu zen. A eremuan, Alde Zaharrari zeritzona, udaletxeak “eremu saturatu” kontsideratu zuen eta etxebizitza turistikoko berriak erabat debekatuak zeuden. Bestalde, B eta C izendatutako gunetan, udalerriaren gehiengo zonaldea, erregulazioa laxoagoa zen, Hirigintza Arauekin alderatuz.

Dena den, ordenantza indarrean sartu zenetik ez zuen luzaroan iraun. Izan ere, MLBNk helegitea jarri zuen Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren (aurrerantzean, JAN) aurrean, ordenantzaren legezketasuna aurkatuz. JANak ordenantza baliogabetu zuen, urtarrilaren 9ko 195/2020 Epaia⁸⁴ bidez.

JANaren Epaia irmoa da, eta ordenantzaren eta HAPOren 8.4 artikulua deuseztasuna deklaratu du. Hain zuzen ere, 8.4 artikulua HAPOren erabileren sistematizazioa egokitzea eta osatzea ahalbidetzen zuen, eta aukera ematen zuen Udalak, ordenantza bidez, HAPOn sartu gabeko erabilerak tipifikatzeko eta arautzeko.

Honako hau da Justizia Auzitegi Nagusiak aferaren inguruan ematen duen iritzia, hots, honakoa da atera beharreko ondorioztapena baliogabetutako ordenantzaren eta HAPOko 8.4 artikulua inguruan: *«LS 2/2006 contempla las Ordenanzas urbanísticas como instrumentos complementarios de la ordenación en relación con la urbanización, la construcción y edificación. No contempla las Ordenanzas como instrumentos normativos para regular, modificar, complementar, desarrollar, o reajustar los usos urbanísticos. En este sentido el art. 8.4 párrafo último del PGOU (euskaraz., HAPO) es una norma que habilita la "desplanificación", al posibilitar que mediante una Ordenanza se modifique la sistematización y regulación de los usos urbanísticos, sin modificar la norma de planeamiento general o especial. El pronunciamiento de la Sala se limita al que resulta imprescindible en el contexto de una impugnación indirecta, en cuanto la propia Ordenanza se apoya en el art. 8.4 del PGOU, en su párrafo último, precepto que considera la Sala que es nulo por contravenir el art. 75 de la LS 2/2006, que no contempla como contenido de las Ordenanzas urbanísticas el determinar las condiciones de implantación de usos urbanísticos. Y, por lo tanto, procede igualmente declarar la*

⁸⁴ Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren 195/2020 Epaia, urtarrilaren 9koa ([ECLI:ES:TSJPV:2020:195](https://www.ecli.es/tsjpv/2020/195)).

nulidad de la Ordenanza al regular determinaciones que no son propias de su rango normativo. Dado el pronunciamiento de la Sala, no procede entrar en el análisis de los argumentos que sustentan la pretensión subsidiaria, relativa a los aspectos regulatorios concretos»⁸⁵.

Horrenbestez, Auzitegi Nagusiak ordenantza eta HAPOren 8.4 artikulua baliogabetzearen arrazoiak argi utzi zituen. Izan ere, Auzitegiak aldarrikatzen du Lurraren eta Hirigintzaren 2/2006 Legeak ordenantzak aurreikusten dituela hirigintzarekin, eraikuntzarekin eta eraikuntzarekin lotutako tresna osagarritzat. Alabaina, Auzitegiak ebazten du aztergai dugun kasuan ordenantza erabilia izan zela hirigintzako erabilerak arautzeko, aldatzeko, osatzeko, garatzeko edo egokitzeko, hala ez zegokionean. Ondoren, baliogabetu egiten du HAPOren 8.4 artikulua, horrek ematen baitio aukera udaletxeari ordenantza bidez egin dezan 2/2006 Legeak baimentzen ez diona. Laburbilduz, ordenantza deusez deklaritzen da haren arau-mailari ez dagozkion zehaztapenak arautzen dituelako, eta HAPOren 8.4 artikulua baliogabea da udaletxeari ahalbidetzen diolako ordenantza bidez ez dagozkion zehaztapenak arautzea.

Ondorioz, egun Donostian dirauen arau bakarra, erabilera turistikoko etxebizitzei dagokionez, HAPO da. Hori bai, espero da aurki plana berritzea, udaletxeak horretarako prozesua martxan jarri duela iragarri baitu⁸⁶, hiritarrei HAPO berrian parte hartzeko aukera emanez.

4.2- BILBO

Bilbori dagokionez, badirudi pandemiak erabilera turistikoko etxebizitzaren eskaintzari erreparatuz ez diola eragin negatiborik sortu. Izan ere, Bilbon 2020ko abuztuan hiriko etxebizitza kopuru osoaren % 0,6 etxebizitza turistikoa zen⁸⁷. Eusko Jaurlaritzaren arabera, 2017an 620 pertsonak zuten gaikuntza-titulua, hau da, hiriko etxebizitza guztien % 0,38k. Ondorioz, pandemia gertatu izanagatik, hazkundera egon da ETEen eskaintza kopuruan. Hazkundera ikusita, noski, Bilboko Udala haiek erregulatzaera behartua egon zen.

⁸⁵ Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren 195/2020 Epaia, urtarrilaren 9koa, 7. OJ.

⁸⁶ [Diario Vasco, Donostiako Hirigintza Arautuko duen Plan Orokor berriaren inguruan.](#)

⁸⁷ INE, 2020.

Bilboko Udalak aurreko puntuko udalerrriak erabilitako antzeko teknikak erabili zituen, hau da, Donostiako jarraibide ia bertsuak. Ia bertsuak zirela diogu antzekotasunak dituztelako batak zein besteak, baina ez ziren erabat berdinak. Izan ere, Bilboko Udalak udal-ordenantzak erabili beharrean, HAPOn modifikazioak egiten zituen⁸⁸, neurriak eguneratuz. Horrenbestez. Arreta jarri beharko dugu hirigintza-erregulazioetan.

Onartutako hirigintza-erregulazioak askotarikoak dira: hiriaren zonifikazioa eta baimendutako gehieneko erabileraren edo dentsitatearen bateragarritasunaren definizioa; higiezin bereko erabilera turistikoa bizitegi-erabilerarekin bateragarri egiteko debekua; etxebizitza turistikoak koka daitezkeen eraikinen estandarren definizioa...

Jurisprudentziak hirigintza-arauketa baten beharra onartzen du, bizitegi-erabilera eta erabilera turistikoa bereiztea bilatzen duena⁸⁹. Bestalde, hirigintza-teknikaren aplikazioak, Estanislao Aranak dioen bezala⁹⁰, zalantzak sor ditzake zerbitzuak aurkezteko askatasunari eta Zerbitzuen Zuzentzaruari berari egokitzeari dagokionez.

Azken planteamendu horren harira, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren 2018ko urtarrilaren 29ko Epaiak⁹¹ Bilboko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziaren aldaketaren legezkotasuna aztertzen du. Lehiaren Euskal Agintaritzak eskatuta jarri da errekurtsioa.

Laburbilduz, Lehiaren Euskal Agintaritzak defendatzen du Euskal Udalak hartutako neurriek lehia murrizten dutela, inolako justifikaziorik gabe. Halaber Lehiaren Euskal Agintaritzak aldarrikatzen du establezimendurako askatasuna eta zerbitzuak libreki emateko askatasuna urratu egiten direla. Orobat, zalantzan jartzen du Bilboko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziaren aldaketa honako arau hauekin bat zetorren: Europar Batasunaren Funtzionamenduari buruzko Tratatuaren 49. eta 56. artikulua, barne-merkatuko zerbitzuei buruzko 2006/123/EE Zuzentzarua eta Espainiako Konstituzioaren 33. eta 38. artikulua eta azaroaren 23ko 17/2009 Legearen 5. artikulua, jardueretan askatasunez sartu eta aritzeari buruzkoa.

⁸⁸ Esaterako «Modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico» (*BOP de 13 de febrero de 2018*).

⁸⁹ *Op. cit.* BAUZÁ MARTORELL, F. J. (2018). «Intervención...» Laneko 13. or.

⁹⁰ ARANA GARCÍA, E. (2018). «La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias» *REALA*, 10, 6-21.

⁹¹ Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren 2/2018 Epaiak, urtarrilaren 29koa ([ECLI:ES:TSJPV:2018:2](#)).

Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren doktrinarekin bat etorritik, uste du ostalaritzako erabileraren mugei dagokienez, diskriminaziorik gabeko neurriak direla: *«En nuestro supuesto debemos ratificar que en ese ámbito se debe considerar justificada la limitación, la exigencia de distancias recogida en el Plan Especial, enlazando con la justificación y motivación que se dio en el curso del expediente de la Modificación del Plan Especial, que lleva a ratificar que, además de no estar ante una exigencia discriminatoria, es proporcionada»* (EAEko JAN 2/2018 Epaia, 6. OJ).

Horrenbestez, JANak adierazten du Planean jasotako neurriak, diskriminatzailerik ez izateaz gain, interes orokorreko premiazko arrazoieta justifikatuta daudela, lortu nahi duten helburua bermatzeko egokiak direla eta behar baino gehiago ez direla. Laburbilduz, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak uste du posible dela Bilboko Udalak, hirigintzako eskumenak gauzaturik zenbait zerbitzu-jarduera mugatzea, kasu honetan ostalaritzakoak, hiriko zati jakin batzuk zonaka sailkatuz.

Gainera, aurretik aipatu dugun Epaiaz gain beste hainbat epai eman izan dira bere edukien inguruan. Josep Agirre i Font egileak Auzitegi Gorenaren 1550/2020 Epaia garrantzitsua dela aipatzen du⁹². Bertan, Merkatuen eta Lehiaren Batzorde Nazionalak errekurtsioa jarri zuen Bilboko orduko HAPoren aurka. Haren ustez, etxebizitza turistikoaren jabeen enpresa-askatasuna eta zerbitzu-prestazio askea urratu egiten zen.

Halaber Auzitegi Gorenaren 1550/2020 Epaian⁹³, duela gutxi Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2020ko irailaren 22ko Epaian ezarritako doktrina aztertu eta azaldu ondoren, honako hau ondorioztatzen du: *«En ese marco, la calificación –desde una perspectiva urbanística– de las VUT como una actividad de equipamiento –impidiendo su consideración urbanística como estrictamente residencial– se nos presenta como razonable y, sobre todo, suficientemente motivado por el Ayuntamiento de Bilbao, que respeta, con su actuación –y con la justificación que ofrece de su norma reglamentaria– los ya más que conocidos criterios de proporcionalidad, claridad, objetividad, antelación, transparencia y accesibilidad, previstos en la Directiva de Servicios.»* (AGE 1550/2020)⁹⁴.

⁹² *Op. cit.* AGUIRRE I FONT, J. «La regulación...». Laneko 19 or.

⁹³ Auzitegi Gorenaren 1150/2020 Epaia, azaroaren 19koa ([ECLI:ES:TS:2020:3842](#)).

⁹⁴ Auzitegi Gorenaren 1550/2020 Epaia, azaroaren 19ko, 9. OJ.

Beste alde batetik, Auzitegiak HAPOren baliozkotasuna eta udalaren esku hartzea defendatzeko, etxebizitza turistikoaren arriskuak zeintzuk diren eta etxebizitza turistikoak hirian, haren nortasunean eta egoiliarren bizitzan izan dezakeen eragina aztertuz. Berta, aditzera ematen du etxebizitza turistikoaren bidez arriskua dagoela *«Con las citadas referencias, lo que destacamos es la presencia, y exigencia, de un urbanismo cambiante, que intenta adaptarse a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medioambientales, y que, a tal fin, utiliza sus instrumentos de modificación para conseguir y alcanzar la inevitable transformación de las ciudades. Y, para tal fin, se encuentran legitimadas –y obligadas– las Administraciones públicas que cuentan con competencia en el ámbito material del urbanismo; una de las actuaciones esenciales –y actuales– de las citadas Administraciones es evitar la desertización de los pueblos y ciudades, vaciadas de habitantes como consecuencia de no haber llevado a cabo, a tiempo, necesarias actuaciones de transformación urbanística que hubieran permitido la viabilidad de dichos lugares. Como movimiento similar, si bien distinto, en las grandes ciudades, es igualmente posible y previsible llegar a su desertización (gentrificación), en determinados lugares, al alterarse la forma de vida de los residentes habituales, debido a la transformación –de hecho– de un uso tradicional residencial, en otro, pujante y turístico, con todas las consecuencias que de ello se derivan, pues, es evidente que cuando más auténtico es un lugar, a más gente atrae, pero, cuanta más gente atrae, más se diluye su auténtica identidad, y con ello la vida de los residentes habituales del mismo lugar. Es, en síntesis, convertir las ciudades –o las partes esenciales de las mismas– en un modo de parque temático, en vez de un lugar habitable y de convivencia. La ciudad se convierte en un problema y no en un sistema de solucionar los problemas de sus habitantes»* (AGE 1550/2020)⁹⁵.

Horrenbestez, aurreko paragrafoan jasotako jurisprudentziaren aipuan, bi ideia nagusi jasotzen dira: Auzitegiak identifikatu egiten du etxebizitza turistikoek hirian eta bertako hiritarretan eragin ditzakeen ondorioak. Horrela, txartzat kalifikatzen duen emaitza hori ekiditeko, Auzitegi Gorenak legitimazioa ematen dio hiriari hirigintza-plangintzan esku-hartu dezan.

Horregatik guztiagatik, Auzitegiak atzera bota du Merkatuen eta Lehiaren Batzorde Nazionalak jarritako errekurtsioa, eta instantzia-epaia berretsi du, euskal

⁹⁵ Auzitegi Gorenaren 1550/2020 Epaia, azaroaren 19koa, 6. OJ.

araudiak ez duelako oztopatzen merkatuko lehia eraginkorra. Halaber, Auzitegiak zalantzarik egin gabe adierazten du toki-administrazioaren esku-hartzea beharrezkoa dela, bere plangintza-ahala erabiliz, demokratikoki legitimatuta eta tokiko errealitatetik hurbilago baitago.

Aditu batzuek diotenez⁹⁶, Auzitegi Gorenaren planteamendu hori inflexio-puntu bat da, Kanarietako opor-etxebizitzaren erregelamenduaren aurka emandako 1766/2018, 2/2019 eta 26/2019 epaiekiko; izan ere, UETen eskaintzaren murrizketak arrazoi ekonomikoengatik baino ez ziren, eta ez hirigintzari lotutako interes orokor premia-koengatik.

Beraz, aurreko guztia aintzat harturik, azpimarratu beharra dago Bilboko etxebizitza turistikoak arautuak daudela Bilboko HAPOren bitartez. Era laburrean, Bilbon etxebizitza turistikoak bakarrik egon daitezke bizitegi-erakinetako lehenengo solairuan edo bizitegi-erakinetarako erabiltzen direnen azpiko solairuetan, baldin eta etxebizitza horiek sarbide independentea badute, eta eremu jakin batzuetan eraikin bakoitzeko etxebizitza turistiko bakar batera mugatzen da aukera hori. Era berean, garrantzitsua da azpimarratzea HAPOk etxebizitza turistikoak ekipamendu-erabileraren barruan kalifikatzen dituela eta bizitegi-erabileratik bereizten dituela, hau da, pertsonen bizitoki egonkor eta iraunkorretik.

Amaitzeko, esan beharra dago Bilboko Hiriko Antolamendurako Plan Orokor berria onartu berri dela, prentsan iragarri denez. Antza denez, hiritarrek aukera izan dute Plan Orokor berri horren eraketan parte hartzeko⁹⁷.

⁹⁶ LÓPEZ TOLEDO, P., VILLANUEVA CUEVAS, A. (2021) «Crónicas de Jurisprudencia» *Revista española de Derecho Administrativo* núm. 211/. Fuentes. Editorial Civitas, SA, Pamplona. 2021.: 5. Competencia municipal para regular el uso de viviendas para alojamientos turísticos en el Plan General de Ordenación Urbana.

⁹⁷ [Europapress](#).

5- ETEen INGURUKO GAI GATAZKATSUENAK

Lanean barrena sakon aztertu ditugu erabilera turistikoko etxebizitzaren kontzeptua eta horiek inguratzen dituen eraentza juridikoa. Behin puntu horiek aztertuta, konklusio batzuk atera ditugu erabilera turistikoko etxebizitzaren inguruan.

Argi dago turismoa baliabide ekonomiko garrantzitsua dela gure herrialdean, eta, horrexegatik, herritar askok euren etxebizitzak alokatzeko errekurtsua erabiltzen dutela, irabazi gehigarri gisa. Ondorioz, zalantzarik kanpo geratzen da etxebizitza turistikoa ondo erregulatu beharreko mundua dela, eta are gehiago horien eraentza juridikoa Hiri Errentamenduen Legetik kanpo geratu zenean. Alabaina, ez dugu uste egun dugun araubidea behar bezalakoa denik.

Lehenik eta behin, ulergarria da ETEak arau sektorial bidez erregulatzea. Izan ere, Autonomia Erkidego bakoitzak dituen baliabideak eta Autonomia Erkidego bakoitzean dagoen egoera ez dira berdinak. Izan alderdi ekonomikoagatik, izan baliabide motengatik eta kopuruengatik, izan turismo-tasagatik... Autonomia Erkidego bakoitzari erregulazio mota bat edo beste komeniko zaio.

Aldiz, bigarren ondorio gisa azpimarratu nahiko genuke Autonomia Erkidego bakoitzak bere eraentza propioa izateak gatazka handiak sortzen dituela. Finean, ez dago arau sektorial guztien oinarria ezarriko duen oinarritzko araurik. Egia da, lanean zehar aipatu dugun moduan, arau europarrek muga batzuk eta arau batzuk ezartzen dituztela, baina estatu-mailan ETEen inguruko arauen harmonizazioa beharrezkoa ikusten dugu. Hori bai, ez dugu ukatzen arloaren inguruko arau sektorialak beharrezkoak direnik.

5.1- Lehiaren ikuspegitik

Esan bezala, gatazkatsua da ETEen inguruan Dekretu desberdinak egotea, desberdintasunak sortu baititzake jarduera turistikoa aurrera eramaten duten titularren artean. Desberdintasun hori hainbat ikuspuntutatik ikusi liteke, esaterako, gerta liteke Autonomia Erkidego batean araua murriztaileagoa izatea, beste Autonomia Erkidego bateko araudiarekin alderatuz. Horrek eragin zuzena izan dezake lehian, erabilera turistikoko etxebizitzak eskaintzen dituzten jabeen arteko lehia askean, hain zuzen.

Hain zuzen ere, MLBNk azterlan bat egin zuen 2018an, Espainian erabilera turistikoko etxebizitzaren inguruko araudiari buruzkoa⁹⁸. Bertan, González-Deleitok dioenez⁹⁹, ETEen sektoreak autonomia-erkidegoetan duen erregulazio-egoera aztertzen da, eta hartutako neurriei buruzko balorazioa azaltzen da, erabat liberalizatzailea den ikuspegitik. Azterlanean zehar, erregulazioetako neurriak zalantzan jartzen dira, Merkatuaren eta Lehiaren Batzorde Nazionalaren aburuz, erabilera turistikoko etxebizitzaren eraentza juridikoaren bidez murrizketak ezartzen zaizkio lehiari.

González-Deleitok, besteak beste, honela laburbiltzen ditu MLBNk azterlanean islatzen dituen murrizketa esanguratsuenak:

- a. Erantzukizunpeko adierazpena aurkezteko eta erregistro batean inskribatzeko baterako eskakizuna, administrazioak erregistro horretako inskripzioa berresten duenean. Batzordearen ustetan, eskakizun hirukoitz horrek baliogabetu egiten du erantzukizunpeko adierazpenaren berezko helburua, hau da, jardueraren garapena ez oztopatzea eta merkata dinamizatzea, de facto administrazio-baimen bihurtuz. Aldiz, neurri honen inguruko irizpide kontraesankorrak eman izan dira Autonomia Erkidego desberdinetako Auzitegietan. Hala nola, Madrilgo Justizia Auzitegiak neurri hori babestu egiten du 291/2016¹⁰⁰ Epaian; Kanarietako Justizia Auzitegi Nagusiak¹⁰¹, aldiz, ez du neurri horren aplikazioaren aldeko iritzia ematen.
- b. Turismo-erabilerako etxebizitza bat lagatzeko gehieneko edo gutxieneko egonaldi-egunen kopurua ezartzea. Batzordearen ustez, egun kopurua mugatzearekin merkaturako segmentu batean lehiakide berriak sartzea saihesten da. Horri buruz, Madrilgo Justizia Auzitegi Nagusiak bere iritzia eman du, MLBNk eta beste batzuek aurkeztutako inpugnazioen ondorioz. Horren harira, 291/2016 Epaia¹⁰² eman zuen Madrilgo Justizia Auzitegiak, bertako Dekretuan aditzera ematen zen erabilera turistikoko etxebizitzan egonaldiak gutxienez 5 egunekoa izan behar zuela. *«lo que se desprende de tal limitación es la restricción de la*

⁹⁸ MLBN: «ESTUDIO SOBRE LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA (E/CNMC/003/18)», 2018ko uztailearen 19koa.

⁹⁹ GONZÁLEZ-DELEITO, N.: «El posicionamiento del CNMC frente a la regulación de las viviendas turísticas» *Actualidad Administrativa* nº 10, octubre 2018, Nº 10, 1 de oct. de 2018, Editorial Wolters Kluwer.

¹⁰⁰ Madrilgo Auzitegi Nagusiaren 291/2016 Epaia, maiatzaren 31koa ([ECLI:ES:TSJM:2016:6899](#)).

¹⁰¹ Kanarietako Auzitegi Nagusiaren 41/2017 Epaia, martxoaren 21ekoa ([ECLI:ES:TSJICAN:2017:1481](#)).

¹⁰² Madrilgo Auzitegi Nagusiaren 291/2016 Epaia, maiatzaren 31koa. ([ECLI:ES:TSJM:2016:6899](#))

competencia, conforme apunta el representante de la Administración, con respecto solo a una modalidad de alojamiento turístico, acreditándose por el contrario, a través del informe aportado por la Abogacía del Estado basado en la encuesta realizada por el Instituto Nacional de Estadística sobre la ocupación hotelera y estancia media de los viajeros por provincias, categorías y meses, que tal demanda turística es menor de cinco días en la mayoría de las ocasiones. De forma que, al demandarse el alojamiento turístico cuantitativamente en mayor medida para estancias más cortas de esos cinco días (fines de semana esencialmente) resulta perjudicado únicamente el sector de viviendas de uso turístico, único al que se impone tal restricción en la libre concurrencia, frente a las otras modalidades de alojamiento en relación con las cuales no se establece limitación temporal alguna»¹⁰³. Ondorioz, Madrilgo Anak arrazoia eman zion arlo horretan MLBNri.

- c. Hornitzaile partikularren eta turismo-ostatu profesionalen arteko bereizketa araudi batzuetan ezartzen da, aldi baterako irizpideak (urteko alokairu-egunen kopurua) eta/edo egun kuantitatiboak kontuan hartuta. MLBNren arabera, hornitzaile partikularrak eta profesionalak egonaldiaren arabera bereizteak mugatu egiten du eskaintza. Izan ere, ostatu-zerbitzuak profesional gisa emateak kostu gehigarriak dakartza.
- d. MLBNk kritikatu egiten du, halaber, erabilera turistikoko etxebizitzaren gutxieneko baldintza teknikoak eta ekipamenduak ezartzea, hala nola gutxieneko azalera, zuzkidurak (kasu batzuetan, ohearen neurriak, argi-puntuak, esekitoki motak, wifi sarearen instalazioa, etab.). MLBNren arabera, erabiltzaileek prezio handiagoa ordaindu nahi duten baloratu beharko luketen zerbitzuak eta kalitateak dira, baina horiek ezartzea sarrera-oztopoa eta eskaintzaren aniztasunaren muga da. Galiziako Justizia Auzitegi Nagusiaren ustez betekizun horiek onargarriak dira, otsailaren 14ko 64/2018 Epaian¹⁰⁴ honako hau baitio: «*concorre, por un lado, un operador y, por otro, un usuario consumidor que espera recibir un servicio sujeto a unas mínimas condiciones de seguridad, habitabilidad y protección jurídica*»¹⁰⁵.

¹⁰³ Madrilgo Auzitegi Nagusiaren 291/2016 Epaia, maiatzaren 31koa, 5. OJ.

¹⁰⁴ Galiziako Justizia Auzitegiaren 64/2018 Epaia, otsailaren 14koa. ([ECLI:ES:TSJGAL:2018:661](#))

¹⁰⁵ Galiziako Justizia Auzitegiaren 64/2018 Epaia, otsailaren 14koa, 15. OJ.

Ondorioztatu beharra dago lehiaren aldetik zalantzarriak izan daitezkeela MLBNk salatzen dituen neurriak. Izan ere, neurriek modu batean murriztu egiten dute etxebizitzaren titularren aukera jarduera turistikoaren merkatuan lehiatzeko. Alabaina, kontsideratzen dugu neurrietako batzuk beharrezkoak direla, eta administrazioak mugak jarri behar dituela, hiriaren izaera eta auzoak hutsaldu ez daitezen, beti ere neurriek proportzionaltasuna mantentzen badute eta diskriminaziorik egiten ez badute. Geure irizpide bera eduki izan dute hainbat eta hainbat epaik. Esate baterako, Auzitegi Gorenaren 2853/2019 Epaian¹⁰⁶.

5.2- Erabilera turistikoko etxebizitza “ilegalen” iragarpena interneteko plataformetan

Lanean jorratu izan dugun moduan, etxebizitzak erabilera turistikorako behar bezalakoak direla kontsideratzeko irizpideetako bat da etxebizitza horiek iragartzen dituen kanala edo bidea. Izan ere, etxebizitza turistikoak sustatua edo merkaturatua egon behar du turismo-eskaintzako kanal batean. Horietako kanalen adibide ezagunena Airbnb plataforma dugu.

Plataforma horien inguruan epai garrantzitsu bat eman zen 2020ko abenduan, Auzitegi Nagusiak doktrina ezarri baitzuen erabilera turistikoaren inguruko iragarpena egiten zuten interneteko plataformen inguruan, 1818/2020 Epaia bidez¹⁰⁷: plataforma horiek ez dute ziurtatu behar bertan egiten diren opor-errentamenduen inguruko eskaintza legezkoa den ala ez.

Auzitegi Gorenaren ebazpenak baieztatzen zuten Homeaway opor-alokairuko plataforma informazio-gizarteko zerbitzuen emaile bitartekaria dela. Horren ondorioz, Auzitegiaren aburuz, ezin zitzaion plataformari eskatu bere plataforman turismo-ostatuaren eskaintzak argitaratzen dituzten erabiltzaileen, jabeen edo kudeatzaileen jardura zaintzeko edo horren ardura hartzeko.

¹⁰⁶ Auzitegi Gorenaren 2853/2019 Epaia, irailaren 24koa ([ECLI: ES:TS:2019:2853](#)), 3. OJ.: «*Previamente a dictarse el fallo, se pone de relieve, como base de la fundamentación, que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en la sentencia de 30 de enero de 2018 (Asuntos C-360/15 , C-31/16), sostiene que la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los servicios en el mercado interior, no se opone a que el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio se supedita al respeto de un límite de carácter territorial, siempre que se cumplan las condiciones de no discriminación, necesidad y proporcionalidad enunciadas en el artículo 15 apartado 3 de dicha norma comunitaria europea*»

¹⁰⁷ Auzitegi Gorenaren 1818/2020 Epaia, abenduaren 30ekoa. ([ECLI:ES:TS:2020:4484](#))

Mesa Sánchezek¹⁰⁸ berriaren inguruan idatziriko artikuluan baieztatzen du Auzitegi Gorenak aferaren inguruan eginko analisia Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren jurisprudentziarekin erabat koherentea dela. Era berean, idazleak berak onartu egiten du Auzitegi Gorena apur bat alendu dela Europako Batzordeak Zerbitzu Digitalen Legearen proposamenean (*Digital Services Act* izenez ezagunagoa) sarturiko erreformatatik.

- a. Azpiko zerbitzuaren gaineko erantzukizun-salbuespenez balia daitezkeen informazio-gizarteko zerbitzu-emaileak bitartekariak dira, beren plataforman ematen den azpiko zerbitzuari dagokionez rol pasiboa dutenak (adibidez, oporretako alokairua, garraioa, txikizkako salmenta);
- b. Ostatu-zerbitzuen bitarteko emaileen kasuan, horiek ez dira izango erabiltzaileek argitaratzen duten legez kontrako edukia erantzule, horren berri izan ezean;
- c. Noiz sortzen da ezagutza eraginkorra? Hori zehazten duen agindu judizial edo administratibo bat badago, edo, halakorik ezean, zerbitzu-emaileari edukia berri ematen bazaio eta edukia argi eta garbi legez kontrakoa bada; eta
- d. Nolanahi ere, legez kontrako edukia dagoela detektatzeko, ezin zaie emaile bitartekariari monitorizatzeko betebeharrak eskatu.

Afera honen inguruan iritzi garbia dugu, ezin da posible izan bitartekari lana, hots, sustapen- edo merkaturatze-kanal rola, egiten edo hartzen duten plataformek legearen kontra dagoen zerbitzua iragartzekotan erantzukizunik ez izatea. Finean, pentsatzen dugu turismo jardura kanal baten bidez transmititzea baldintza bat baldin bada, horrek ere erantzukizun bat suposatu beharko lukeela bitartekariak diren plataformengan. Are gehiago, aipatu plataformak behartuak egon beharko liriteke ziurtatzera eskaintzen duten zerbitzu orok legea errespetatzen duela eta legeak jasotako betekizunak betetzen dituela.

¹⁰⁸ MESA SÁNCHEZ, C. [«El Tribunal Supremo sienta doctrina sobre las plataformas de Internet: Homeaway no tiene que vigilar si las ofertas de alquiler vacacional son legales»](#).

6- KONKLUSIOAK

ETEen gaia sakonki aztertu ondoren, eta gatazka aipagarrienak mahaigaineratu ondoren, laburpen gisa ondorioztatzen dugu ETEen gai honek ez duela konponbide errazik. Hala ere, konponbidea bilatzea zaila izanagatik, uste dugu ezinbestekoa dela oreka bat bilatzea, alegia, oreka dela gakoa. Oreka bilatu behar da, alde batetik, etxebizitzak errentatu nahi dituztenek edukiko dituzten baldintzen eta aukeren artean, lehiaren ikuspegitik abiapuntu eta egoera berdinetik has daitezten.

Bestetik, kontraesankorra iruditu dezakeen arren, oreka eta proportzionaltasuna bilatu behar dira, hiritar errentatzaileen eta biztanle “arrunten” artean, hiriaren erabilerari dagokionez. Hau da, hiritarrek ezin dute beren burua kaltetua ikusi euren auzoa bat batean erabilera turistikoko etxebizitzaz josia egoteagatik; izan ere, euren auzoa “hutsaldua” ikusiko lukete.

Aurreko paragrafoan aipaturiko azken ideia garrantzitsua da, geure hirien izaera. Azken batean, izaera horrek ematen digu identitatea herritarroi, eta izaera horrek egiten gaitu turismoarentzat erakargarri. Horrenbestez, hor dago bilatu beharreko proportzioa, etxebizitzak turismorako erabiliko dituztenen eta etxebizitzak bizitzeko erabiliko dituztenen artekoa. Hor beharko luke erregulazioaren mugak, hiriaren eta bertako biztanleen izaera mantentzean.

Azkenik, Lege Autonomikoen euren artean batasunik ez izateak zaildu egiten du egoera. Halere, azpimarratu behar da batasun ezari beste arazo larri bat gehitzen zaiola: Auzitegi desberdinen irizpide desberdintasuna. Neurri bertsuaren aurrean erantzun desberdina eman izan dute Autonomia Erkidego desberdinetako Auzitegiek, eta, esan bezala, horrek ez du laguntzen. Nago horretan egin beharko luketela lan bai legegileek, bai juristek, gaiaren inguruan erabateko batasunera hurbilduko den egoerara iristeko.

7- BIBLIOGRAFIA

AGUIRRE I FONT, J.M. «La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo», *REALA. Nueva Época – Nº 15*, abril 2021.

ARANA GARCÍA, E. (2018). «La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias», *REALA*, 10, 6-21.

ATXUKARRO ARRUABARRENA, I. (2017). «La regulación urbanística de las viviendas para uso turístico» *El Consultor de los ayuntamientos y los juzgados*, nº12, 1.598-1.604 or.

BARCELÓ DOMÉNECH, J. «El alojamiento colaborativo. Problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico», *Dykinson S.L. (2021)*.

BAUZÁ MARTORELL, F.J. «Intervención administrativa en la vivienda turística vacacional», *Revista española de Derecho Administrativo*, 189: 318 or.

BERENGUER ALBALADEJO, C. «Naturaleza y régimen jurídico de los contratos de alojamiento turístico en viviendas particulares».

BERMEJO LATRE, J.L., ESCARTÍN ESCUDÉ, V. «El impacto de la reforma de servicios en el sector del turismo»: *Revista Aragonesa de Administración Pública*, ISSN 1133-4797, Nº Extra-12, 2010 (Ejemplar dedicado a: El impacto de la directiva Bolkestein y la reforma de los servicios en el Derecho Administrativo), 496-499 or.

BOSCH CASTEL, J.F. «La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica», *Revista General de Derecho de los Sectores Regulados*, número 7 (Iustel, marzo 2021). 1-28 or.

BOTELLO HERMOSA, J.M. «La preponderancia del criterio de habitualidad en la configuración de los alquileres turísticos y su necesaria reconfiguración. Una propuesta de solución», *ADC*, tomo LXXIII, 2020, fasc. IV, pp. 1543-1656: 1552 or.

CARRASCO PEREIRA, 2012, *CESCO*, pp. 119 y 120.

DELGADO TRUYOLS, A. «El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos».

DESDENTADO DAROCA, E., DÍAZ VALES, F., LUCAS DURÁN, M. «Los problemas jurídicos del “alojamiento colaborativo”: un estudio interdisciplinar».

DÍAZ VALES, F., «Aspectos jurídicos-civiles de las viviendas de uso turístico» en LUCAS DURÁN, L., *Las viviendas de uso turístico. Un enfoque multidisciplinar Cizur Menor*, 2019 Aranzadi, 103 or.

GONZÁLEZ-DELEITO, N.: «El posicionamiento del CNMC frente a la regulación de las viviendas turísticas» *Actualidad Administrativa nº 10*, octubre 2018, Nº 10, 1 de oct. de 2018, Editorial Wolters Kluwer.

GUILLÉN NAVARRO, N.A. «La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español», 127-130 or.

JULIÀ BARCELÓ, M. [«Las restricciones al uso turístico de viviendas particulares en tiempos de pandemia: ¿son compatibles con la libre prestación de servicios de la unión europea?»](#) *Blog de los Estudios de Derecho y Ciencia Política, Universitat Oberta de Catalunya.*

LÓPEZ TOLEDO, P., VILLANUEVA CUEVAS, A. (2021) «Crónicas de Jurisprudencia» *Revista española de Derecho Administrativo* núm. 211/. *Fuentes. Editorial Civitas, SA, Pamplona. 2021.*: 5. Competencia municipal para regular el uso de viviendas para alojamientos turísticos en el Plan General de Ordenación Urbana.

MARTOS CALABRÚS, M.A. «El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013»: 101 or.

MERKATUAREN eta LEHIAREN BATZORDE NAZIONALA «ESTUDIO SOBRE LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA (E/CNMC/003/18)», 2018ko uztailaren 19koa.

MESA SÁNCHEZ, C. [«El Tribunal Supremo sienta doctrina sobre las plataformas de Internet: Homeaway no tiene que vigilar si las ofertas de alquiler vacacional son legales»](#).

OTERO OITAVÉN, M.M. «El planificador urbanístico ante el reto de la ordenación de las viviendas de uso turístico. Legitimidad y oportunidad».

ROMÁN SÁNCHEZ, I.M., PAVLOVA, N., NIETO GONZÁLEZ, J.L., BONILLO MUÑOZ, D. «La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por comunidades autónomas» *International Journal of Scientific Management and Tourism* (2017) 3-4: 397-417: 404 or.

TUDELA ARANDA, J. (2010): «Turismo», BERMEJO VERA, J. y LÓPEZ RAMÓN, F. (zuzend.), *Tratado de derecho público aragonés, Cizur Menor (Navarra), Civitas*, 1649-1670 or.