

# 12/24

## *irizpena*

erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretua aldatzeko

dekretu-proiektuari buruzkoa

Bilbo, 2024ko azaroaren 11a



CES  
EGAB

Consejo Económico  
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte  
Arazoetarako Batzordea

**Irizpena 12/24**

---

## I.- AURREKARIAK

---

2024ko urriaren 18an, Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailaren idazkia jaso zen Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordean; bertan, "Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretua aldatzeko dekretu-proiektuari" buruzko txostena egiteko eskatu zen.

Aztergai darabilgun dekretu-proiektuaren xedea da erabilera turistikoko etxebizitza eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretua aldatzea, lehen xedapen gehigarria indargabetuta.

Jasotako dokumentuaren kopia berehala bidali zitzaion Batzordearen Osoko Bilkurako kide guztiei, euren proposamenak eta iritziak igorri eta horien berri lan-batzorde egokiari helarazteko, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen Funtzionamendu Araudian ezarritakoari jarraikiz.

2024ko azaroaren 5ean, Ekonomia Garapenerako Batzordea bildu zen, eta, hartutako erabakietan oinarrituta, irizpen-proiektu hau egin zen, Batzordearen azaroaren 11ko Osoko Bilkurari aurkezteko, eta azkenak aho batez onartu zuen.

## II.- EDUKIA

---

Dekretu-proiektuak azalpen-zatia eta artikulua bakarra, xedapen iragankor bakarra azken xedapen bat eta eranskin bat dituen xedapen-zatia ditu.

### Azalpen-atala

Azalpen-atalean, labur adierazi dira lortu nahi diren helburuak, printzipio inspiratzaileak eta horiek onestea iradokitzen duten lege-oinarriak edo arrazoiak; oro har, guztiak jaso ditugu jarraian.

Hasteko eta bat, dekretu-proiektuak dio **Turismoari buruzko martxoaren 16ko 13/2016 Legeak** turismo-erabilerako etxebizitzak eta logelak (gaztelaniaz, VUT eta HVUT, hurrenez hurren) turismo-jardueratzat eta -zerbitzutzat definitzen duenaren osagai gisa hartzen dituela (2.2.b eta 2.2.e artikulua), baina ez dituela turismo-ostatu-establezimendutzat hartzen (2.2.j artikulua). Hain zuzen ere, ostatu-enpresa turistikoez diharduen III. kapituluari jasota badaude ere, ez dira ostatu-establezimenduak (hotel-establezimenduak, apartamentu turistikoa, kanpinak, nekazaritza-turismoko establezimenduak, landetxeak eta aterpetxeak) ageri diren 1. atalean aipatzen.

Turismo Legearen 53. artikulua honela definitzen du turismo-erabilerako 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". Beste alde batetik, Turismoaren Legearen 54. artikulua Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua arautzen du.

Legeak ez du mugarik ezartzen turismo-erabilerako etxebizitzak eta logelak kokapena dela eta, ostatu-enpresa diren aldetik; nekazaritza-turismoko establezimenduei (nekazaritza-ustiategi batean txertaturiko baserrietako ostatuak), aldiz, edo landetxeei (landa-ingurunean dauden eremuko arkitektura bereizgarria duten eraikinak), mugak ezartzen dizkie 49. artikuluan.

**101/2018 Dekretuak, uztailaren 3koak, erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako etxebizitza eta logeiei buruzkoak**, Turismoaren Legea garatu zuen ostatu-mota horiei doakienez, eta haren

artikuluetan ez da inolako mugarik jasotzen kokapenari buruz.

Hala eta guztiz ere, Lehenengo Xedapen Gehigarriak («Landa-inguruneko turismo-ostatuak» izenekoak) dekretu horren aplikazio-eremutik kanpo utzi zituen “landaguneetan edo lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako tokietan kokatutako erabilera turistikoko etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako logeletan emandako ostatuak, bai, halaber, nekazaritza-ustiategietan integraturiko baserrietan nekazariak eta abeltzainek ematen dituzten ostatu-zerbitzuak, eta eskualdeko edo inguruko ohiko arkitektura tradizionala duten eraikinetan edo eraikuntzetan emandako ostatu-zerbitzuak. Kasu horietan, landa-inguruneko turismo-ostatuko establezimenduen araudi espezifikoak aginduko du”.

Arau-igorpen hori ez da eraginkorra izan, Legearen 49. eta 50. artikuluen erregelamenduzko garapena ez baita gauzatu, eta, hortaz, apirilaren 16ko 199/2013 Dekretua, landa-inguruneko turismo-ostatuko establezimenduak arautzen dituen, dugu da indarrean dagoen manua. Dekretu hori Turismoa Antolatzeko martxoaren 16ko 6/1994 Legeak xedatutako tipologiarekin bat dator, eta 13/2016 Legearen ziozko zehaztapen berrien arabera aplikatu behar da.

Horrela, 199/2013 Dekretuak zehatz-mehatz arautzen ditu nekazaritza-turismoko establezimenduei eta landetxeei aplikatu beharreko baldintzak, baina ez da mota horretako ostatu-modalitateetara mugatzen. Landa-inguruneko turismo-ostatuen artean, bidenabar, “landa-eremuko hotelak”, “landa-eremuko apartamentuak” eta “landa-eremuko aterpetxe turistikoa” deritzenak ere aintzat hartzen ditu. Horiek guztiak ahalbidetzen ditu baliabideak dena delako eskualdeko edo eremuko eraikuntza-molde tradiziozkoa, ohikoa edo bereizgarria errespetatzen duten eraikinen barruan daudelako eta gehieneko ostatu-edukiera dutelako. Alabaina, gainerako guztian, legea garatzeko emandako dekretuak aplikagarritzat jotzen ditu, hau da, hotel-establezimenduak, apartamentu turistikoa eta aterpetxe turistikoa arautzen dituztenak.

Aurrekoaren ondorioz, 101/2018 Dekretuaren xedapen gehigarriak dakarren aipamenak (“landa-inguruneko turismo-ostatuko establezimenduen araudi espezifikoak aginduko du”) egiten duen 199/2013 Dekreturako igorpena hutsala da, bertan ageri diren xedapenetatik bakarra ere ezin baitzaio aplikatu erabilera turistikoko etxebizitzetan eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelen ostatu-modalitateari. Horrek arauzko hutsunea ekarri du, eta, hitzez hitzezkoa aintzat hartuko bagenu, landa-inguruneko modalitate horiek desagerrarazi egin beharko liriateke, nahiz eta ondorio horrek zuzenean aurka egin dion 13/2016 Legeak jasotako erregulazioari.

Egiantan, turismo-erabilerako etxebizitzak eta logelak ostatu-modalitateetan jasotzen ez dituen arau batera bidaltzeak ekarri du aipatutako xedapen gehigarrian jasotzen den agindua ezin aplikatzea.

Horregatik guztiagatik, esan behar da argitu behar dela erabilera turistikoko etxebizitzetara eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako gelei aplikatu beharreko esparru juridikoa, landa-eremuan egon edo ez.

#### **Xedapen-atala**

**Artikulu bakarra**, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko 101/2018 Dekretuaren lehen xedapen gehigarria indargabetzen duena.

**Xedapen iragankor bakarra**. Horren bidez, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan (REATE) alde aurretik inskribatutako landa-eremuetan edo lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako

eremuetan dauden erabilera turistikoko etxebizitza edo etxebizitza partikularretako logelen titularrek 6 hilabeteko epea izango dute, dekretua indarrean hasten denetik aurrera, 101/2018 Dekretuan jasotako aginduetara egokitzeko, hau da, dagokion erantzukizunpeko adierazpena aurkezteko.

**Azken xedapena**, dekretua indarrean hasteari buruzkoa.

**Eranskina**, erantzukizunpeko adierazpena egiteko bete beharreko eredia jasotzen duena.

### **III.- GOGOETA OROKORRAK**

---

#### Arau-esparrua

**Euskadiko 13/2016 Legeak, uztailaren 28koak, Turismoari buruzkoak**, honela sailkatzen ditu ostatu-entresa turistikoa 36. artikulua:

- a) Ostatu-establezimenduak
- b) Erabilera turistikoko etxebizitzak
- c) Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak

Bestalde, **38. artikulua arautzen duenez, ostatu-establezimenduak** honako mota hauetan sailkatzen dira:

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

Orobat, **53. artikulua erabilera turistikoko etxebizitzaren** kontzeptua eta aplikazio-eremua arautzen ditu. Hona hemen alderdi garrantzitsuenak:

- 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.
- Ezin izango da etxebizitzarik errentatu jarduera turistikoa hasteko beharrezkoa den alde aurreko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu gabe Euskadiko Turismo Administrazioan. Lege honen ondorioetarako, klandestinitzat joko da adierazpen hori egin gabe etxebizitzak kontratatzea edo ustiatzea.
- Erregelamenduz garatuko dira establezimendu horien funtzionamendu-araubidea, erabilera turistikoko etxebizitzek bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta bereizgarriak.

Lege horren **54. artikulua erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako** ostatua

arautzen du, ezaugarri hauek dituztela:

- Etxebizitza partikularretako logeletan oporretarako edo turismorako ostatu-zerbitzuak prezio bidez eskaintzen dituztenek erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko diote Euskadiko Turismo Administrazioari
- Titular berak ezin izango du, inolaz ere, logelarik eskaini edo merkaturatu etxebizitza batean baino gehiagotan; hala eginez gero, azken ostatu horiek beste establezimendu-mota bat direla ulertuko da.
- Erregelamenduz ezarriko da zenbat plaza eskaini ahal izango diren gehienez ere etxebizitza berean (...). Halaber, erregelamenduz garatuko dira erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelen funtzionamendu-araubidea, bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta bereizgarriak.

Arestian aipaturiko **53. eta 54. artikulua** garatzeko, **uztailaren 3ko 101/2018 Dekretua, erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako etxebizitza eta logelei buruzkoa, eman zen**. Dekretu horrek, besteak beste, honako alderdi hauek arautzen ditu: ostatu-lagapenaren araubide juridikoa, Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroan inskribatzeko beharra eta ostatu-jardueraren baldintzak eta funtzionamendu-araubidea, bai eta turismo-jardueraren prestazioarekin lotutako betebeharrak ere. EGABek dekretu-proiektu horri buruzko irizpena eman zuen 2018ko martxoaren 19ko Osoko Bilkuran (5/18 IRIZPENA).

**Dekretu horretan ez da erabilera turistikoko etxebizitzaren eta logelen kokapenari buruzko inolako mugarik ageri**. Hala eta guztiz ere, irizpen honen II. atalean adierazi dugun bezala, **Lehenengo Xedapen Gehigarriak** dekretuaren aplikazio-eremutik kanpo utzi zituen “landaguneetan edo lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako tokietan kokatutako erabilera turistikoko etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako logeletan emandako ostatuak, bai, halaber, nekazaritza-ustiategietan integraturiko baserrietan nekazariak eta abeltzainak ematen dituzten ostatu-zerbitzuak, eta eskualdeko edo inguruko ohiko arkitektura tradizionala duten eraikinetan edo eraikuntzetan emandako ostatu-zerbitzuak. Kasu horietan, landa-inguruneke turismo-ostatuko establezimenduen araudi espezifikoak aginduko du”.

**Xedapen gehigarri horrek, beraz, 199/2013 Dekreturako igorpena egiten du, baina bidalketak ez dauka eraginik**, dekretu hori Turismoa Antolatzeko martxoaren 16ko 6/1994 Lege indargabetuan araututa tipologiari baitagokio. Hortaz, igorpena hutsala da, bertan ageri diren arauetako bat ere ezin baitzaio aplikatu erabilera turistikoko etxebizitza eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatu-modalitateari. Esan behar da, beraz, inguruabar horrek **arau-hutsunea** sortu duela, aipatutako xedapen gehigarrian jasotako agindua betetzea eragozten duena.

#### **Dekretu-proiektuari buruz**

Zioen azalpena dioenez, aurkeztu diguten dekretu-proiektua beharrezkoa da lege-hutsune bat betetzeko. Nolanahi ere den, gure iritziz, zioen azalpenean ez da behar bezain argi azaltzen zergatik uste den arau-hutsune hori badagoela; aitzitik, badirudi hasierako bazterketari buruzko irizpide-aldaketa gertatu dela.

Antzeko gogoetak egin behar dira bai arau-eraginaren azterketari buruzko memorian, bai Jaurlaritzak aurkeztu digun memoria ekonomikoan, gure ustez, ez baitakarte datu zehatzik eta, gainera omisio

esanguratsuak dituzte.

Nolanahi ere, egin nahi den aldaketaren egokitasunari buruzko zalantzak azaldu behar ditugu. Proposatutako neurria etxebizitza turistikoari buruzko legeria eta legeria horretan agertzen diren beste erabilera turistiko batzuk argi eta garbi zalantzan dauden unean iritsi da. Hain zuzen ere, Turismoaren Legea onartu eta zortzi urtera eta aldatu nahi den dekretua onartu eta sei urtera, egungo inguruabarrek proposamen zabalagoa eta zeharkakoagoa merezi dute garatu beharreko politika publikoen ikuspegitik.

Aurrekoaz gain, batzorde honek uste du beharrezkoa dela etxebizitza-politika publikoak eta horien erabilera turistikoari buruzko politikak elkarrekin lotzea. Badakigu sail desberdinak direla, eta aztergai darabilgun dekretu honek etxebizitza turistikoaren zati bati eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelei soilik eragiten dagoela. Dena dela, gure ustez, eraginpeko udalerrri eta eremuetan eskuragarri dauden etxebizitzaren bolumenean eta, ondorioz, etxebizitzaren prezioan berehalako eragina duen neurri batek tentsio esanguratsua sortuko luke etxebizitzari darion gizarte-funtzioarekin, azkena ezinbesteko elementua delarik garapen pertsonala eta soziala bermatzeko eta aurrerapen sozioekonomikoa ahalbidetzeko; azken batean, pertsonen aurrerapenaz ari gara, baita udalerrienaz ere.

Azkenik, adierazi behar da, gure aburuz, arau-testuak kontuan hartu beharko lituzkeela erabilera turistikoko etxebizitzaren eta erabilera turistikoko etxebizitzetako logelen gaineko ikuskapen- eta kontrol-kostuak (batez ere, udalerrri txikietan), ingurumen-inpaktuak eta, azkenik, tentsio-eremuak ere badaudela.

## IV.- ONDORIOA

Araudia garaiz kanpoko eta desegokia da, batetik, errealitatea azken urteotan nabarmen aldatu delako, eta bestetik, turismo-ereduaren (eta, horren barruan, etxebizitzaren erabilera turistikoaren) eta politika publikoen arteko ezinbesteko koordinazioaren erabateko azterketarik ez dagoelako.

Horregatik, organo aholku-emaille honek beharrezkotzat jotzen du etxebizitzaren turismo-ereduari eta erabilera turistikoari buruzko hausnarketa eta berrikuspen sakona egitea, eredu horren ondorioak zabal eta zeharka aztertzeke eta Euskadiko etxebizitzaren helburu soziala bermatzeko.

Amaitzeko, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeak uste du bidezkoa dela gertatzen ari den egoera larriaren gainean esku hartzea.

Bilbon, 2024ko azaroaren 11an

OE Presidentea

Idazkari Nagusia

Javier Muñecas Herreras

Izaskun Astondoa Sarria