



**OPINIÓN LEGAL NO PRECEPTIVA EN RELACIÓN CON LA CONSULTA
PLANTEADA POR EL DEPARTAMENTO DE TURISMO RELATIVO A LA
SUSPENSIÓN DE LICENCIAS ACORDADAS POR DETERMINADOS
AYUNTAMIENTOS Y SU IMPLICACIÓN EN EL REATE.**

Ref.: CCSS_SOI_1050/24_12

OL DDLCN 55/2025

I. ANTECEDENTES

La Dirección de Turismo, ha trasladado una consulta de carácter jurídico en relación a las licencias acordadas por determinados ayuntamientos y su implicación en el Registro de Actividades y Empresas Turísticas de Euskadi (en adelante, REATE) al objeto de clarificar el grado de vinculación de los informes emitidos por dichos ayuntamientos para la Dirección competente en la materia.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El artículo 20.1 1 Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo (en adelante, LT) establece en los siguientes términos la obligatoriedad de presentar la declaración responsable con anterioridad al inicio de la actividad:

“Artículo 20: Inicio de la actividad turística:

1.- La persona física o jurídica titular de una empresa turística que vaya a iniciar y ejercer una actividad turística en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi deberá, antes del inicio de esa actividad, presentar a la Administración turística de Euskadi una declaración responsable de cumplimiento de las condiciones que sean exigibles para el ejercicio de la actividad que quiere desarrollar”.



El artículo 5 del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (en adelante, Decreto VHUT), por su parte, dice que:

Artículo 5: Declaración responsable de inicio de actividad turística en viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

1.- La persona que vaya a desarrollar la actividad turística regulada en el presente Decreto deberá presentar, antes de su inicio, ante la dirección del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, una declaración responsable de que conoce y cumple los requisitos y condiciones exigibles para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones mientras desarrolle la actividad.”

Dicha presentación deja expedito el ejercicio de la actividad desde el mismo día en que se efectúe la puesta en conocimiento de la Administración turística de los datos relevantes de la actividad, sin perjuicio de las facultades de la Administración para verificar la exactitud e integridad de dichos datos, y de resolver el cese de la actividad en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos, de acuerdo con lo previsto por el artículo 21.1 LT y los artículos 8.2 y 9.3 del Decreto VHUT. El primero de esos preceptos dice así:

Artículo 21 LT: Comprobación administrativa:

1: Presentada la declaración responsable a que hace referencia el artículo anterior, debidamente formalizada, la Administración turística de Euskadi comprobará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley y normas reglamentarias que resulten de aplicación, notificando a la persona interesada la conformidad o no con lo declarado.

En caso de no existir errores ni disconformidades, la persona interesada será notificada de los datos que constan en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, entre otros: el número de registro, su categoría y especialidad, en caso de que la tenga.

En cuanto a los otros dos preceptos citados, dicen así:

“Artículo 8 Procedimiento de comprobación:

1.– Una vez presentada la declaración responsable, la dirección del Gobierno Vasco competente en materia de turismo dictará resolución por la que se disponga el inicio de un procedimiento de comprobación del cumplimiento de los requisitos exigibles para el desarrollo de la actividad, que será notificada a la persona titular de la misma.

2.– Se solicitará al ayuntamiento correspondiente informe, con carácter preceptivo y vinculante, acerca de los siguientes extremos:

a) Si la vivienda tiene carácter residencial y es conforme con la normativa municipal sobre edificación, con la indicación de si consta licencia de primera utilización o cédula de habitabilidad.

Cuando, por antigüedad del inmueble, falta de localización de los archivos u otras causas análogas, el ayuntamiento no pueda identificar la licencia de primera utilización o la cédula de habitabilidad, bastará con que el informe declare la conformidad del uso residencial con el planeamiento vigente cuando fue autorizada la construcción o reforma de la vivienda.

b) Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal y cumple las condiciones específicas que en su caso sean de aplicación.

c) Si consta en la documentación municipal, ocupación máxima de la vivienda.

d) Si la actividad de alojamiento turístico que se declara cumple los requisitos medioambientales, con la indicación, en el caso de que sea exigible, de si se ha cumplimentado la comunicación previa de actividad clasificada o trámite equivalente.

3.– El ayuntamiento remitirá su informe en un plazo máximo de tres meses desde su solicitud.

En el caso de que, transcurrido dicho plazo, el informe no haya sido recibido, se tendrá por verificado el cumplimiento de los requisitos referidos y se continuará el procedimiento.

4.– Solicitado el informe municipal, se requerirá a la persona titular de la actividad para que presente, en el plazo de diez días hábiles, la documentación acreditativa del resto de requisitos exigibles.

5.– La actividad de comprobación podrá completarse con una visita de la inspección a la vivienda, que se desarrollará sin perjuicio de las demás actuaciones de inspección y control que puedan llevarse a cabo cuando se considere necesario”.

“Artículo 9 Resultado de la comprobación.

(...) 4.- Si resultan afectados datos de carácter esencial de la declaración responsable o se constata el incumplimiento de los requisitos exigibles, la dirección del Gobierno Vasco competente en materia de turismo dictará resolución motivada por la que acuerde bien la modificación de la actividad, bien la imposibilidad de continuar con su ejercicio y la baja en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, según lo que resulte acreditado en el procedimiento.

En el seno de este procedimiento de comprobación, es cuando los ayuntamientos están emitiendo informes desfavorables al desarrollo de la actividad turística, basados en la suspensión de licencias por la futura aprobación de un nuevo planeamiento urbanístico, sin entrar a detallar o sin responder a la cuestión que se plantea desde el Departamento de Turismo, Comercio y Consumo, que no es otra que la de saber si la actividad a la que se refiere la consulta, cumple los requisitos en materia de urbanismo de acuerdo al artículo 8 Decreto VHUT.

Los ayuntamientos manifiestan que sus informes tienen amparo y se encuentran justificados según el artículo 85 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU), que dice lo siguiente:

“Artículo 85. Suspensión de otorgamiento de licencias, aprobaciones y autorizaciones urbanísticas.

1. A los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de los planes urbanísticos, las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, desde la adopción del acuerdo de formulación del avance y hasta el acuerdo de aprobación inicial. Esta suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada y, si estuviera vigente, será reemplazada con la suspensión que se acuerde tras la aprobación inicial”.

Sin embargo, puede apreciarse que la suspensión de una licencia, aprobación o autorización basada en una futura modificación del planeamiento, es una cuestión diferente del análisis que requiere el artículo 8

A saber, de si se cumplen, en el momento de la declaración responsable y de conformidad con la regulación vigente en ese momento (no con modificaciones futuras de la misma), los requisitos que dicha declaración responsable dice cumplir, en el sentido del mentado artículo 8. Y, particularmente, si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme (en el momento de la declaración responsable) con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal y cumple las condiciones específicas que en su caso sean de aplicación, de acuerdo con la legislación vigente en ese momento.

En tal sentido, en tanto no se constate, un real y efectivo incumplimiento (un incumplimiento en el momento en el vigente, conforme a la normativa urbanística vigente, no futura) en el sentido del artículo 9 Decreto VHUT, no se podrá poner por parte del Departamento el procedimiento al que dicho artículo hace referencia. La suspensión del otorgamiento de licencias o autorizaciones no equipara, en este sentido con la constatación de un incumplimiento concreto de la normativa vigente

(particularmente, en cuanto esa suspensión se refiera o tenga como fundamento posibles contradicciones con normativas simplemente proyectadas).

III.- CONCLUSIONES

1. La inscripción en el REATE es competencia exclusiva del Dpto. de Turismo.

2. La competencia urbanística, en el caso que nos ocupa, es exclusiva de los ayuntamientos. Y tienen el deber de colaborar con el Departamento de Turismo en la aplicación de la normativa sectorial, dado que el informe de la entidad local es vinculante.

El planeamiento urbanístico es una herramienta de las entidades locales, y el artículo 85 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que refieren para justificar su actuación, tiene sus efectos en sus áreas competenciales, pero no prevalece sobre la ley sectorial, Ley 13/2016 de 28 de julio, de Turismo, que es específica y que regula una realidad distinta al objeto del planeamiento urbanístico. Por tanto, la suspensión genérica no prevalece sobre la cuestión urbanística concreta.

Además, en aplicación de la normativa que las entidades locales refieren, las consultas urbanísticas deben elaborarse, desde que se inicia el proceso de cambio del planeamiento urbanístico hasta su aprobación definitiva, respondiendo a la consulta según la normativa vigente, y según la normativa futura. Es decir, que la suspensión de determinadas licencias o autorizaciones, no excluye el deber de las entidades locales de responder a las consultas urbanísticas que se plantean. Tanto es así, que la norma les obliga a responder en atención tanto a la norma presente como futura.

3. Las entidades locales, por tanto, tienen el deber de responder a la consulta que plantea el Dpto. de Turismo, de acuerdo al artículo 8.2 del Decreto VHUT

4. Por consiguiente:

a) Si la entidad local no remite el informe vinculante solicitado, o remite otro no acorde a la normativa sectorial, el Dpto. de Turismo inscribirá la vivienda si

cumple con los restantes requisitos. Una vez recibido el informe reclamado se revisará la inscripción.

Este aspecto en concreto, ya está regulado en el artículo 8.3 Decreto VHUT: cuando señala que el ayuntamiento remitirá su informe en un plazo máximo de tres meses desde su solicitud. Y en el caso de que, transcurrido dicho plazo, el informe no haya sido recibido, se tendrá por verificado el cumplimiento de los requisitos referidos y se continuará el procedimiento.

b) Si se remite el informe relativo al artículo 8.2, y la vivienda cumple con la normativa urbanística presente, pero no la futura, la inscripción se llevará a cabo, y la administración local será quien tenga la obligación de notificar al Gobierno Vasco que, tras la aprobación definitiva de la nueva normativa, la vivienda no cumple con la norma, para que el Dpto. de Turismo proceda a la revisión.

c) Si se remite el informe relativo al artículo 8.2, y la vivienda cumple con la normativa urbanística futura, pero no con la presente, la inscripción no se llevará a cabo, y será el interesado o interesada quien tenga la obligación de notificar al Gobierno Vasco que, tras la aprobación de la nueva normativa, la vivienda cumple con la norma, para que el Dpto. de Turismo proceda a la revisión.

d) Si el Dpto. de Turismo no inscribe la vivienda por una cuestión urbanística del ayuntamiento en el que se halle la finca, informará al peticionario o peticionaria de dicho razonamiento, indicando que debe instar en el ayuntamiento correspondiente un procedimiento administrativo para revertir la resolución administrativa local. Será el interesado o interesada quien tenga la obligación de notificar al Gobierno Vasco que dispone de la autorización urbanística para que el Dpto. de Turismo proceda a la revisión, y en su caso, inscripción.

Este es el informe que emito y que someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho,

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma electrónica

El Letrado