



María García Gómez, \_\_\_\_\_, voceira do Grupo Municipal da Marea Atlántica, ao abeiro do artigo 14 da Lei 6/1984, do 5 de xuño, do Valedor do Pobo, formula á Valedora do Pobo a seguinte **QUEIXA SOBRE A INACCIÓN DO CONCELLO DA CORUÑA NO EXERCICIO DAS SÚAS COMPETENCIAS E ATRIBUCIÓNS NO CONTROL E A FISCALIZACIÓN DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO NA CIDADE.**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **Os antecedentes**

1.- Os pisos e apartamentos turísticos, así como a cesión de vivendas habituais a terceiros para este mesmo uso, experimentaron nos últimos anos un crecemento desproporcionado na cidade da Coruña. Segundo os datos máis recentes dispoñibles no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas (REAT) da Xunta de Galicia, no mes de marzo acadáronse as 755, o que supón un incremento do 92,6%, case o dobre, en só tres anos. Unha oferta moi superior á de vivendas destinadas ao aluguer para residencia habitual, estimada polo Colexio Oficial de Axentes da Propiedade Inmobiliaria da Coruña nunhas 500 unidades.

O Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, da Xunta de Galicia, aprobou a ordenación de pisos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico en Galicia. Xa no preámbulo desta norma, a Administración autonómica recoñecía externalidades negativas relacionadas coa implantación desta actividade nos tecidos urbanos. Entre outras, o seu impacto económico social, sobre a fiscalidade e a tributación, as molestias xeradas á cidadanía ou a intrusión e a competencia desleal.

En realidade, os efectos nocivos son moito máis severos, e así o acreditan informes e estudos de todo tipo, tamén dende o sector hoteleiro. ReviTUR, un proxecto de investigación impulsado pola asociación Exceltur en colaboración con varios gobernos locais, indaga nos impactos que estes aloxamentos teñen nos vinte destinos turísticos máis frecuentados de España, entre eles A Coruña. Demostra que este tipo de negocios detraen oferta do aluguer convencional, encarecen os prezos, desprazan poboación residente e deterioran as condicións de habitabilidade e a calidade da vida comunitaria.

En efecto, na nosa cidade podemos constatar que a maior rendibilidade desta clase de usos –o dobre, segundo Exceltur– está a provocar unha drenaxe dos pisos dispoñibles para o aluguer convencional, xa en por si escasos e prohibitivos, o que pola súa vez impacta na alza dos prezos. A Coruña é hoxe a cidade galega máis cara para vivir de aluguer e a que máis rápido se encarece. O prezo medio das vivendas subiu un 5,4% no último ano, por enriba da media autonómica, e máis dun 42% en oito anos. A renda media que pagamos por unha vivenda é de 582,26 euros ao mes, segundo os datos máis recentes do Observatorio da Vivenda da Xunta de Galicia.

2.- A normativa da Xunta de Galicia é manifestamente insatisfactoria. Non establece limitacións aos períodos de apertura, nin tampouco no que respecta á ubicación destas vivendas nos edificios.



Tampouco articula mecanismos para frear a súa proliferación atendendo á magnitude do parque de vivenda total do concello de referencia, nin a obriga de que se ofrezan en alugueiro o resto do ano. O decreto límitase a establecer unha serie de mínimos requisitos funcionais, coa única esixencia urbanística de situarse, como norma xeral, en solo de uso residencial.

3.- O Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) da Coruña, aprobado definitivamente por orde do 25 de febreiro de 2013 da Consellaría de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas e en vigor dende o 27 de xullo do mesmo ano, non contempla a figura do aloxamento turístico en vivenda. No contido normativo do plan, [publicado no BOP do 9 de xullo de 2013](#), non hai previsión específica respecto ao uso das vivendas de uso turístico, contendo a única determinación expresa de prohibición de hospedaxe temporal sobre vivendas nun mesmo edificio (art. 5.1.4.5): “En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos, ni de comercio, ni hospedaje temporal sobre viviendas”.

Cómpre dicir que, como está a acontecer en moitos outros concellos, a omisión de incorporación ao planeamento –quer xeral, quer de desenvolvemento como plans especiais– está a orixinar na Coruña un debate entre as diferentes forzas políticas sobre que clase de regulación urbanística e de uso debe habilitarse.

### **A obriga de contar con título habilitante municipal**

4.- Con independencia do anterior, o que está fóra de toda dúbida, á luz da normativa, é que o uso de vivendas de uso turístico constitúe unha actividade económica e que as entidades locais teñen potestade e competencias na autorización –título habilitante municipal– e inspección complementarias ás da administración autonómica. O Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, da Xunta de Galicia, establece que os empresarios e as empresarias que pretendan desenvolver a actividade de aloxamento turístico nas modalidades reguladas por esta norma deberán presentar ante a área provincial da Axencia de Turismo de Galicia unha declaración responsable manifestando o cumprimento dos requisitos previos esixidos e o compromiso de mantelos durante o tempo de vixencia da actividade, a efectos da súa inclusión de oficio do Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas (REAT) da Xunta de Galicia. Non obstante, como recorda o **Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG)** na súa **sentenza do 27 de xaneiro de 2023 (STSJ GAL 674/2023)**, esta declaración responsable non ten carácter constitutivo nin é trámite suficiente, toda vez que o artigo 42 do mesmo decreto establece que:

“A presentación da declaración responsable, nas condicións previstas neste decreto, habilita para o desenvolvemento da actividade turística de vivenda de uso turístico, **sen prexuízo do cumprimento das demais obrigas esixidas noutras normas que lle resulten de aplicación.**

Esta habilitación para o desenvolvemento da actividade turística **non exime o/a propietario/a ou persoa ou empresa que comercialice a vivenda da obriga de obter as autorizacións, permisos, licenzas e/ou informes que establezan as distintas normativas sectoriais e municipais que lle son de aplicación”.**



Quere isto dicir, explica o tribunal, que **o interesado que pretende o desenvolvemento da actividade de vivenda de uso turístico (VUT) e presenta declaración responsable “non queda relevado da obriga de obter” as autorizacións correspondentes ante a administración local, nas que debe determinarse ademais a compatibilidade coa normativa urbanística reguladora dos usos do solo.** De aí a pertinencia de lembrar, como fai o tribunal, que en aplicación do previsto no artigo 143.1, parágrafo segundo, da Lei 2/2016, do Solo de Galicia (LSG), “en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades ou dereitos que contraveñan a ordenación territorial ou urbanística”. No mesmo sentido opera o artigo 11.3 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.

De maneira análoga exprésase o TSXG na **sentenza do 8 abril de 2022 (STSJ GAL 2988/2022)**, referida a un caso do municipio de Santiago de Compostela, cando argumenta que **“unha cousa é a inscrición do establecemento no rexistro autonómico, regulado no artigo 41.1 do Decreto 12/2017, (...) e outra ben distinta é a autorización municipal para o exercicio desta actividade económica,** fundamentada nas competencias municipais en materia urbanística, e esixida polo artigo 24.1 da Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e a competitividade económica de Galicia”. Trataríase, por tanto, de dous ámbitos diferenciados, “o autonómico en relación ao turismo e o local na normativa urbanística”.

Ao fío, noutra **sentenza do 7 de abril de 2022 (STSJ GAL 2750/2022)**, o TSXG trae a colación a **sentenza da Sala Terceira do Tribunal Supremo do 19 de novembro de 2020 (recurso de casación 5958/2019)**, en relación coa aprobación definitiva do PGOU de Bilbao no relativo á regulación do uso de aloxamento turístico:

“(...) 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. (...) **Acierta, pues, la Sala de instancia cuando acepta como compatible ambas exigencias; esto es, la declaración responsable, desde una perspectiva autonómica y turística, y el informe de conformidad, desde una perspectiva municipal y urbanística.**”

Referíndose xa ao caso de Pontevedra, obxecto da sentenza, continúa o TSXG explicando que **“o feito da existencia dunha comunicación previa en materia de turismo non exime da existencia, cando sexa preciso, da habilitación municipal para o desenvolvemento de dita actividade”.** Trátase, pois, de “dous campos diferentes e que deben complementarse”, e de aí “que a propia normativa de turismo nos indique que o uso turístico non é posible se está prohibido pola ordenación de usos do sector onde se atope, recordando que non estamos ante un uso residencial”.

En conclusión co anteriormente exposto:



a) Unha cousa é a esixencia de declaración responsable e inscrición no rexistro autonómico e outra ben distinta que a declaración e a inscrición no rexistro determinen, por si soas, título habilitante e suficiente para o exercicio de tal actividade.

b) A inscrición no rexistro non exige do deber do titular da esixencia de título habilitante municipal –que é a comunicación previa en relación coa actividade–. Nin a normativa sectorial (Decreto 12/2017) nin a xeral (Lei 9/1013) eximen ou excepcionan as vivendas de uso turístico do deber do trámite municipal de comunicación previa.

### **A inacción no exercicio de potestades administrativas do Concello da Coruña**

5.- A información da que dispón o Grupo Municipal da Marea Atlántica indica que **o Concello da Coruña non está a exercitar as competencias e atribucións que lle confire a normativa en materia de control e fiscalización das vivendas de uso turístico**, faltando por tanto ás súas obrigas. Sirva como aval desta afirmación a solicitude de acceso á “relación de vivendas de uso turístico con título habilitante municipal” rexistrada o 17 de outubro de 2022 polo edil e vicevoceiro deste grupo Iago Martínez Durán ao abeiro dos artigos 77 da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local (LRBRL), e 226 da Lei autonómica 5/1997, reguladora da Administración Local de Galicia (LALGA), así como nos artigos 14 e seguintes do Regulamento de Organización, Funcionamento e Réxime Xurídico das Corporacións Locais (ROF) do 28 de novembro de 1986 e no Regulamento Orgánico Municipal (ROM) do Concello da Coruña.

O 24 de outubro de 2022 recíbese en resposta escrito asinado pola alcaldesa, Dona Inés Rey García (Documento GA016I00P1 do Expediente GA0/2022/285), denegando o acceso á información solicitada e comunicando:

“Que as “vivendas de uso turístico” están definidas no artigo 5 do Decreto 12/2017, polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico, como as cedidas a terceiras persoas, de forma reiterada e a cambio de contraprestación económica, para unha estadía de curta duración, amobladas e equipadas en condicións de inmediata dispoñibilidade e coas características previstas neste decreto, pola totalidade da vivenda, sen que se permita a cesión por estancias.

O artigo 41 do citado Decreto regula o réxime de exercicio de actividade das vivendas de uso turístico, e dispón que para o inicio da actividade deberá presentarse ante a área provincial da Axencia de Turismo de Galicia unha declaración responsable de inicio de actividade empregando o modelo normalizado previsto no anexo V, que debe conter, como única documentación urbanística, a seguinte:

*Licenza de primeira ocupación ou cédula de habitabilidade ou certificado final de obra expedido por persoal técnico competente en que se acredite que se*



*executaron as obras de conformidade coa licenza municipal outorgada, ou certificado municipal que acredite que a edificación reúne as condicións técnicas e urbanísticas para o seu destino a vivenda, ou informe do órgano municipal ou autonómico competente, acreditativo de que non se adoptaron medidas de restauración da legalidade urbanística ou ambiental.*

O artigo 42 do Decreto dispón que a mera presentación de declaración responsable nas condicións previstas no Decreto, habilita para o desenvolvemento da actividade turística de vivenda de uso turístico, sen prexuízo da súa inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia (REAT).

Polo tanto, **para as vivendas de uso turístico, a lexislación autonómica non esixe unha licenza, comunicación previa ou declaración responsable municipal específica para esta actividade**, xa que o titular de vivenda pode presentar, de forma indistinta, tanto títulos urbanísticos xerais da vivenda (a licenza de primeira ocupación, a cédula de habitabilidade ou un certificado de no infracción urbanística da vivenda), como informes expedidos por persoal técnico competente no que se acredite que as obras de vivenda se executaron de conformidade coa licenza municipal).”

Esta **liña argumental, contraria á normativa e á doutrina do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG)** detallada máis arriba, vena reiterando o goberno municipal en diferentes foros e como resposta aos distintos requerimentos do Grupo Municipal da Marea Atlántica. Así o manifestaba o concelleiro delegado de Urbanismo, Vivenda e Mobilidade, por exemplo, na sesión ordinaria do Pleno da Corporación celebrada o 12 de xaneiro de 2023, segundo consta na [acta dispoñible na páxina web municipal](#):

“(…) levo dicindo o mesmo sobre o tema dos pisos turísticos cada vez que sae o tema neste pleno: as licenzas e as autorizacións para os pisos turísticos as dá a Xunta de Galicia. Polo tanto, se quere monopolizar este tema aquí, cando estamos a falar doutro asunto, unha suspensión de licenzas e de comunicacións previas non existindo licenzas e comunicacións previas de pisos turísticos na Coruña, é un paripé”.

**6.-** Ademais do sinalado anteriormente, a realidade é que, como xa se dixo, o planeamento municipal –nin o xeral do PXOM nin o especial, caso do PEPRI da Cidade Vella– non prevé regulación urbanística e de uso das vivendas de uso turístico –en realidade, o PXOM o prohibe para o suposto do seu art. 5.1.4.5–. Unha indeterminación e baleiro normativo que non pode nin debe supoñer a deixación de funcións municipais no control e inspección na implantación dunha actividade económica e, máis en concreto, na esixencia de título habilitante municipal –comunicación previa–.

Con independencia do debate de fondo –que clase de normativa urbanística e contido substantivo da mesma debe establecer o Concello da Coruña para as vivendas de uso turístico–, o Concello da Coruña non pode obviar as súas obrigas. Por dicilo nos termos que emprega o TSXG na sentenza do 7 de abril de 2022 (STSJ GAL 2750/2022), aínda que **“nun marco urbanístico actual de**



**rexeneración e transformación das cidades (...) deberán analizarse e proxectarse as políticas municipais sobre as VUT, (...) até que chegue unha regulación específica deberá cumprirse a normativa urbanística vixente”.**

Por todo o anterior, formulamos a seguinte

### **QUEIXA**

**Solicitamos á Valedora do Pobo que:**

**En virtude do artigo 32 da Lei 6/1984, do 5 de xuño, do Valedor do Pobo, que formule ao Concello da Coruña, previa investigación ao respecto, recordatorio dos seus deberes legais en materia de vivendas de uso turístico, en relación á esixencia do trámite de comunicación previa para o exercicio efectivo de tal actividade, sen prexuízo de recomendar a procedencia de incorporación ao planeamento urbanístico municipal da regulación de dito uso.**

A Coruña, 9 de marzo de 2023

María García Gómez  
Voceira do Grupo Municipal da Marea Atlántica