



TXOSTENA, ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEI ETA ETXEBIZITZA PARTIKULARRETAKO LOGELEI BURUZKO UZTAILAREN 3KO 101/2018 DEKRETUAREN LEHEN XEDAPEN GEHIGARRIARI BURUZKOA

LEA/AVC 313-ARAU-2018 zk. espedientea

Aurkibidea:

I. Txostenaren xedea	1
II. Turismo-ostatuei buruzko euskal araudia	2
III. Sartzeko oztopoak	3
1. Kontzeptua	3
2. Baldintzak	3
3. Ondorioak	4
IV. Lehen xedapen gehigarria	4
V. Ondorioa.....	6

Osoko bilkura:

Alba Urresola Clavero andrea, presidentea

Rafael Iturriaga Nieva jauna, bokala

Enara Venturini Álvarez andrea, bokala

María Lourdes Muñoa Corrales andrea, idazkaria

1. Lehiaren Euskal Agintaritzaren osoko bilkurak, arestian aipatutako osaera duenak, Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuaren lehen xedapen gehigarriari buruzko txosten hau ematea erabaki zuen, 2018ko abenduaren 13ko bileran.

I. Txostenaren xedea

2. 2018ko azaroaren 2an, Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuaren lehen xedapen gehigarriari buruzko txostena egiteko eskatu zion Eusko Jaurlaritzako Turismo, Merkataritza eta Kontsumoko sailburuak Lehiaren Euskal Agintaritzari (LEA/AVC).

3. 2018ko martxoaren 14an, LEAk Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko dekretu-proiektuaren zirriborroaren aldeko txostena egin zuen. Proiektu horretan, ez zegoen, oraindik, txosten honetan aztertzen ari



garen lehen xedapen gehigarria. Horren ordez, 1. artikulua 2. apartatua sartu zen, zeinak nekazaritza-turismoko establezimenduen eta landetxeen erregulazioa bakarrik uzten zuen Dekretuaren aplikazio-eremutik kanpo.

4. Txosten hau Lehiaren Euskal Agintaritzari buruzko Legeak (otsailaren 2ko 1/2012 Legea), bai 3.5 artikuluan («lehiari eragiten dioten araugintzako egitasmoei buruzko irizpena emango du, baina ez da loteslea izango») bai 3.3.e) artikuluan («merkatuetako lehia mantendu edo berriz ezartzeko proposamenak helaraztea herri-administrazioei»), erakunde honi esleitzen dion eskumenaren barruan emango da.

II. Turismo-ostatuei buruzko euskal araudia

5. **Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legeak** erabilera turistikoko etxebizitzak eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua arautzen ditu, V. tituluko III. kapituluko 8. atalean (53. eta 54. artikulua).

6. 53. artikulua arabera, 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.

Definizio horrek barne hartzen ditu erabilera turistikoko etxebizitza guztiak, bai hiri-eremuan daudenak bai landa-ingurunean daudenak.

7. Aipatutako artikulua arabera, erregelamenduz zehaztuko dira honako hauek: (i) erabilera turistikoko etxebizitzaren gehienezko ahalmena, (ii) funtzionamendu-araubidea, (iii) bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta (iv) bereizgarriak.

8. Erregelamenduzko garapena **Erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuaren** bidez egin da.

9. Dekretuaren lehen xedapen gehigarriak arauaren aplikazio-eremutik kanpo uzten ditu honako hauek:

- Landaguneetan edo lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako tokietan kokatutako erabilera turistikoko etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako logeletan emandako ostatuak.
- Nekazaritza-ustiategietan integraturiko baserrietan nekazariak eta abeltzainek ematen dituzten ostatu-zerbitzuak.
- Eskualdeko edo inguruko ohiko arkitektura tradizionala duten eraikinetan edo eraikuntzetan emandako ostatu-zerbitzuak.



Ostatu horien kasuan, xedapen gehigarriak ezartzen duenaren arabera, landa-inguruneko turismo-ostatuko establezimenduen arau espezifikoak aginduko du.

10. 13/2016 Legea ez da erregelamenduz garatu, landa-inguruneko turismo-ostatuko establezimenduei dagokienez.

11. Landa-inguruneko turismo-ostatuko establezimenduak arautzen dituen arau espezifikoa **199/2013 Dekretua da (apirilaren 16koa, landa-inguruneko turismo-ostatuko establezimenduak arautzen dituen)**, zeinak 13/2016 Legeak indargabetutako Turismoa antolatzeko martxoaren 16ko 6/1994 Legea garatu baitzuen.

Dekretu horren 2. artikulua ezartzen du turismo-ostatuko zerbitzuen modalitateak honako hauek izan daitezkeela: (i) nekazaritza-turismoko establezimendua, (ii) landetxea, (iii) landa-hotela, (iv) landa-apartamentua eta (v) landa-turismoko aterpetxea.

12. Hala ere, 199/2013 Dekretuak ez du ezer aipatzen ez erabilera turistikoko etxebizitzari ezta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatuari buruz. Beraz, ez ditu arautzen, 13/2016 Legearen 53. artikulua eskatu bezala, ez (i) erabilera turistikoko etxebizitzaren gehieneko ahalmena, ez (ii) funtzionamendu-araubidea, ez (iii) bete behar dituzten betekizun eta baldintzak ezta (iv) bereizgarriak ere.

III. Sartzeko oztopoak

1. Kontzeptua

13. Sartzeko oztopotzat hartzen dira eragile berriak merkatu jakin batean sartzeko sustatzen ez diren edo zuzenean eragozten dieten zailtasun eta kostu guztiak.

2. Baldintzak

14. Azaroaren 23ko 17/2009 Legearen 11. artikuluan (Zerbitzu-jardueretan askatasunez sartu eta aritzeari buruzkoa) ezarritakoaren arabera, zerbitzu-jarduera batean askatasunez sartu eta aritzeak ez du baldintzatu behar kopuru- nahiz lurralde-murrizketetan sartu edo aritzea (besteak beste, sartzeko oztopo motak).

Dena dela, salbuespenez ezarri ahalko dira sartzeko oztopo horiek, baldin eta (i) ez badira diskriminatzaileak, (ii) interes orokorreko ezinbesteko arrazoi batengatik justifikatuta badaude eta (iii) neurrizkoak badira.

15. 17/2009 Legearen 3.11 artikuluan arabera, hauek dira «interes orokorreko ezinbesteko arrazoiak»: ordena publikoa; segurtasun publikoa; babes zibila; osasun



publikoa; gizarte-segurantzako erregimenaren finantza-oreka zaintzea; kontsumitzaileen, zerbitzuen hartzaileen eta langileen eskubideak, segurtasuna eta osasuna babestea; merkataritza-salerosketetan fede onez jokatzeko exijentziak; iruzurraren kontrako borroka; ingurumena eta hiri-ingurunea babestea; animalien osasuna; jabetza intelektuala eta industrialak; ondare historiko-artistiko nazionala kontserbatzea, eta gizarte- eta kultura-politikaren arloko helburuak.

16. 17/2009 Legearen 5.c) artikulua araberak, murrizketak neurritzekoak izango dira helburua lortzea bermatuko duen tresna egokiena badira, emaitza bera lortzeko aukera ematen duen neurri arinagorik ez dagoelako.

3. Ondorioak

17. (i) Diskriminaziorik ezaren, (ii) interes orokorreko ezinbesteko arrazoi batengatik justifikatutako beharrezanaren eta (iii) proportzionaltasunaren baldintzak betetzen ez dituzten legezko oztopoak egonez gero, zerbitzuak ezin dira trazarik gabe eman, eta, beraz, eraginpeko merkaturak lehia eraginkorrari eusteko eragozpena dago.

18. Sartzeko oztopoek eragin kaltegarriak dituzte ekonomian, lehiaren tentsioa handitu dezaketen operadore berrien sarrera sustatzen ez dutelako, eta, horren ondorioz, ez direlako sortzen zerbitzuak emateko baldintza hobekak. Merkaturak sartzeko oztoporik ez egoteak enpleguaren sorrera, berrikuntza eta lehiaren hobekuntza sustatzen ditu.

19. Ondorioz, administrazioek jardura ekonomikoetan askatasunez aritzeko justifikatu gabeko oztopoak sortzea ekidin behar dute.

IV. Lehen xedapen gehigarria

20. Lehen xedapen gehigarriaren helburua izango balitz landaguneetan kokatutako erabilera turistikoko etxebizitzaren erregulazioa mantentzea lurralde-eremu horretako ostatu-figura guztiak arautuko litzuzkeen Dekretu bat izan arte, zeinak, legezko agindua betez, (i) erabilera turistikoko etxebizitza horien gehienezko ahalmena, (ii) funtzionamendu-araubidea, (iii) bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta (iv) bereizgarriak arautuko bailituzke, ez litzateke eragozpenik jarri beharko lehia askearen ikuspuntutik.

21. Hala ere, Landaren Garapenerako eta Europar Politiketako Zuzendaritzak aurkeztutako proposamen arrazoituztik ondorioztatzen da landa-ingurunean kokatutako erabilera turistikoko etxebizitzak ustiatzeko jardura ekonomiko debekatu nahi dela. Adibidez, honakoa dio:



«(...) hirigintza-araudiaren arabera urbanizaezin gisa kalifikatu diren tokietan edota legeak landagune gisa definitu dituen gunetan kokatutako etxebizitzaren egoera arauaren aplikazio-eremutik kanpo geratzea ere zuzenbidearen araberrakotzat jotzen da.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak oso ezaugarri zehatzak ematen dizkio lurzoru urbanizaezin gisa definitzen duen figurari (baita landaguneei ere; kasu jakin batzuetan izan ezik, landagunek lurzoru urbanizaezinak dira); izan ere, dituzten ezaugarriak direla eta, ezinbestekoa edo komenigarria da horrelako tokien landa-izaerari eustea, hirigintza-garapenerako ereduaren tokiko jasangarritasun-estrategia betetzen dela bermatzeko. Gainera, tokiko lehen sektore ekonomikoa sustatzeko betekizun bereziak dituzte; bereziki, adierazpen geografikoak edo jatorrizko deiturak dituzten udalerrietan (lehen sektorearekin lotuta daudela justifikatuko luke horrek).

Legeak berak lurzoru urbanizaezinak definitu baditu espezifikoki lehen sektoreko jardueretatik bereizitako jarduera ekonomikoren bat egitea ahalbidetzen ez duten lurzoru gisa, logikoa dirudi pentsatzea horrelako lurzoruetan ezin izango dela finkatu turismo-jarduerarik, salbu eta, jakina, turismo-jarduera hori landa-inguruneako turismo-ostatuaren erregimenean egiten bada (199/2013 Dekretuan arautzen dira horrelakoak), kontuan izanik figura horien helburua ingurunea babestea eta turismo-establezimendua lehen sektorearekin lotzea dela.

Figura hori arauditik kanpo uzteko argudio nagusia da ingurumen-arrazoia daudela, ingurunea babestearekin eta ingurune jakin batzuetako erabilerak eta jarduerak erregulatzearekin zerikusia dutenak».

Debeku horren ondorioz –legez kontrakoa izateaz gain («edozein motatako etxebizitzak», Turismoaren Legearen 53. artikulua)–, sartzeko oztopo bat ezarriko da, ez dena beharrezkoa, ezta neurritzkoa ere.

22. Hain zuzen ere, ez da nahikoa justifikatu interes orokorreko ezinbesteko zer arrazoik eragin duen aipatutako murrizketa ezartzea, nahiz eta proposamen arrazoitutik ondorioztatzen den erabilitako arrazoia ingurumenaren babesa dela («ingurumenarekin lotutako argumentu argiak»).

Hala ere, ez da argi azaldu nola eragiten dion ingurumenari landagunek edo lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako tokiak bisitatzen dituzten pertsonen, landetxeetan edo nekazaritza-turismoko etxeetan ostatu hartu ordez, erabilera turistikoko etxebizitzetan ostatu hartzeak. Halaber, ez du zehazten ere nola eragiten dion ingurumenari etxebizitza horietan jabeen nahiz maizterren ordez turistak egoteak, ez eta jabe batek, bere etxeko gelaren bat hutsik utzi ordez, denbora laburrez alokatzeko erabakia hartzeak ere.

Hortaz, aipatutako murrizketa ezin da ez beharrezkotzat ezta neurritzkotzat hartu.

23. Hori dela eta, LEA honen ustez, lehen xedapen gehigarriak beharrezkoak eta neurritzkoak ez diren sartzeko oztopoak jartzen dizkio landa-inguruneako erabilera turistikoko etxebizitzak ustiatzeko jarduera ekonomikoa gauzatzeari, eta, beraz, kokaleku pribilegiatua ematen die operadore titularrei.



Hain zuzen, operadore berrien sarrera eragozten edo galarazten duen araudi orok indartzen du jadanik ezarritako operadoreek merkatuan duten kokalekua, ez daudelako operadore berriak merkatuan sartzearen edo sartzeko mehatxuaren ondorioz sortzen den lehiatzeko presioaren pean eta, era berean, ez dutelako hautematen bereizteko, berritzeko edo euren zerbitzua hobetzeko premia.

24. Kasu honetan, nekazaritza-turismoko etxeak, landetxeak, landa-hotelak, landa-apartamentuak eta landa-turismoko aterpetxeak ustiatzeko jarduera ekonomikoan aritzen direnei pribilegioak ematen zaizkie, landa-ingurunean kokatutako etxebizitzak jabeak edo maizterekin alderatuta; azken horiek ezin dute inolako jarduera ekonomikorik gauzatu, eta, beraz, ezin dira beraien aurka lehiatu.

V. Ondorioa

LEHENA: LEA honen ustez, Erabilera turistikoko etxebizitzak eta etxebizitza partikularretako logeak buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuaren lehen xedapen gehigarriak beharrezkoak eta neurritzeko ez diren sartzeko oztopoak ezartzen dizkio landa-ingurunean erabilera turistikoko etxebizitzak ustiatzeko jarduera ekonomikoan aritzeari, eta, beraz, kokaleku pribilegiatua ematen die operadore titularrei.

BIGARRENA: LEA honen ustez, beharrezkoa eta neurritzeko ez den murrizketa hori ezabatu behar da, 101/2018 Dekretuan aldaketak egin eta aipatutako lehen xedapen gehigarria ezabatuz nahiz 199/2013 Dekretua aldatu eta Turismoaren Legeko preskripzioekin eguneratuz, eta, beraz, ostatu hartzeko figuratzen hartuz erabilera turistikoko etxebizitzak eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostaturik, landa-ingurunean gainerako ostatu hartzeko figuren baldintza beretan.

HIRUGARRENA: Hori gertatzen ez den bitartean, Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legeak baimena ematen du landaguneetan edo lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako tokietan kokatutako erabilera turistikoko etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako logeletan ostatu hartzeko («edozein motatako etxebizitzak»); beraz, ezingo luke ez turismo-administrazioak ez udal-administrazioak debekatu.

LAUGARRENA: Landaguneetan edo lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako tokietan kokatutako erabilera turistikoko etxebizitzak eta etxebizitza partikularretako logeletan emandako ostaturik («edozein motatako etxebizitzak») legeaz aitortzen ez badira ere, erabilera turistikoko etxebizitzak erregulazioen murrizketak arrazoituak, neurritzekoak eta lehiaren aldekoak izan behar dira.

Izan ere, murrizketa landa-ingurunean kokatuta dauden etxebizitzak turismo-ostaturik debekatzean besterik ez datza. Gainera, Turismoaren Legearen aurkakoa, neurritzeko



kanpoko eta lehia askearen aurkakoa da, lehiatzeko aukera kentzen baitie etxebizitza horien titularrei.