

180/2019

## **CIRCULAR INFORMATIVA**

### **ASUNTO: EL TRIBUNAL SUPREMO AVALA EL DECRETO QUE REGULA LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN CASTILLA Y LEÓN**

El Tribunal Supremo ha dictado una reciente sentencia (pendiente de publicación) mediante la que avala el decreto que regula las viviendas de uso turístico en Castilla y León.

A continuación, se reproduce nota del Consejo del Poder Judicial:

*“La sentencia, con ponencia del magistrado José Manuel Bandrés, indica que la exigencia de que la actividad de cesión del alojamiento sea “de forma habitual” (artículo 4 c) no resulta irrazonable puesto que determina que los arrendamientos ocasionales no quedan sometidos a la citada reglamentación al no considerarse, propiamente, como actividad turística*

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha dictado una sentencia en la que considera que el Decreto de la Junta de Castilla y León 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en dicha comunidad no vulnera la Constitución, la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley de garantía de la unidad de mercado.

En concreto, concluye que los preceptos relativos a la regulación del régimen jurídico aplicable en función de elementos temporales (artículo 4 c y d), a la exigencia de distintivo (artículo 6), a los requisitos de las viviendas de uso turístico (artículos 7 a 12), a la atención telefónica durante 24 horas (artículo 25) y a la inclusión con carácter orientativo de los precios en catálogos, directorios, guías o sistemas informáticos (artículo 30.4) no atentan contra la libre competencia.

De este modo, desestima el recurso de casación interpuesto por el Abogado del Estado, en representación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, que había solicitado la nulidad de dichos preceptos, y confirma la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que solo anuló el artículo 3.2 del Decreto que prohibía el alquiler por habitaciones.

La sentencia, con ponencia del magistrado José Manuel Bandrés, indica que la exigencia de que la actividad de cesión del alojamiento sea “de forma habitual” (artículo 4 c) no resulta irrazonable puesto que determina que los arrendamientos ocasionales no quedan sometidos a la citada reglamentación al no considerarse, propiamente, como actividad turística.

También rechaza que la exigencia de que el hospedaje tenga un carácter temporal, que no exceda del plazo de dos meses (artículo 4 d), suponga una restricción ilegítima al ejercicio de la actividad, y, por ello, no requiere una específica justificación de obedecer a razones imperiosas de interés general, dado el margen normativo que, en desarrollo de la ley 14/2010, de Turismo de Castilla y León, corresponde a la Junta.

Tampoco vulnera dicha normativa, según la sentencia, el artículo 6 del Decreto que establece la obligación de la empresa prestadora del servicio de alojamiento de uso turístico de exhibir en la entrada de la vivienda una placa identificativa de la actividad. En este sentido, asegura que carece de justificación argumentar que constituye una carga económica excesiva y desproporcionada para el operador.

En relación con la imposición de condiciones estándares referidas al acondicionamiento de las viviendas (artículos 7 al 12), la Sala explica que está justificada en la medida que trata de garantizar una determinada calidad del producto turístico en defensa y protección de los derechos de los consumidores.

Agrega que esa misma finalidad persigue la obligación de la empresa de facilitar atención telefónica al cliente durante las 24 horas del día (artículo 25) que, según la Sala, no es una carga innecesaria y excesiva carente de justificación, ya que está destinada a resolver las incidencias que pudieran surgir durante la estancia y, por ello, garantizar la protección de los derechos de los usuarios a la prestación de un buen servicio de hospedaje. Ese precepto, según los magistrados, no impone un servicio de asistencia telefónica que deba ser atendido por un personal responsable cualificado de forma permanente, sino de facilitar únicamente a los clientes un número de teléfono o una dirección de correo electrónico para que puedan resolverse cualquier tipo de situaciones que puedan surgir en la prestación del servicio de hospedaje, lo que evidencia que su fundamento es la de proteger los derechos de los consumidores y usuarios.

Por último, la Sala señala que tampoco obstaculiza la existencia de competencia en el mercado ni limita el ejercicio de la actividad comercial el artículo 30.4 del Decreto referido a la recogida de datos sobre precios de los alojamientos de uso turístico con fines estadísticos, informativos o publicitarios. El tribunal no considera que la recogida de dichos datos por la Administración con efectos meramente estadísticos o divulgativos pueda tener incidencia sobre la política de precios, ni que esa información pueda servir de base para proponer recomendaciones colectivas.”

Esperamos sea de tu interés.

Palencia, 3 de octubre de 2019

Carmen Casado Rebollo  
SECRETARIA GENERAL