



SESIÓN PLENARIA

**8.- Interpelación N.º 85, relativa a criterios respecto a las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, presentada por el Grupo Parlamentario Regionalista. [11L/4100-0085]**

LA SRA. PRESIDENTA (González Revuelta): Ruego al secretario primero que dé lectura del punto octavo del orden del día.

EL SR. BLANCO TORCAL: Interpelación número 85, relativa a criterios respecto a las viviendas de uso turístico en el ámbito de la comunidad autónoma de Cantabria, presentada por el Grupo Parlamentario Regionalista.

LA SRA. PRESIDENTA (González Revuelta): Para el turno de exposición por el Grupo Regionalista tiene la palabra el Sr. López Marcano.

EL SR. LÓPEZ MARCANO: Presidenta, consejera.

Permítaseme una leve ironía, dijo usted el 13 de junio que probablemente la siguiente semana o la otra contaríamos con el decreto. Así que, como suele ser habitual los domingos, o acaso los lunes, paralelamente por efecto de acción-reacción, esperaba encontrarme con una buena noticia en los medios de comunicación. No ha sido así. No ha sido esa. Pero si me he encontrado con otra, y es que, por fin, por fin, un mes después hay informe jurídico para validar el convenio del PST de Santillana, tiene fecha del 16, con lo cual ha transcurrido un mes, un mes más, que hurtamos a Santillana del Mar para cumplir los hitos 220 y 221. En fin, una, una buena noticia.

Y viene esa correlación, porque se cumplen también nueve o diez meses, nueve o diez meses de un debate que mantuvimos la señora consejera y yo en este hemiciclo. El debate fue exactamente el 18 del 9 del 23, allí hablamos de varias cosas. Mis preguntas fueron muy, muy concretas. ¿Va a contar usted con el trabajo hecho con anterioridad? Punto primero.

Punto segundo. ¿Va a contar usted con el tejido social, con el tejido económico, con el tejido turístico? A las dos cuestiones la consejera respondió que sí.

Hablamos también de más cosas. Dijimos que el turismo es un sistema de sistemas, que el equilibrio del turismo depende de todos los subsistemas de ese macro mundo que es el turismo. Hablamos también de que no éramos, en realidad lo dijo usted, pero yo también me arrogo, que no éramos adanistas, que no pensamos ni muchísimo menos, que somos el año cero y que por lo tanto todo, todo lo hecho con anterioridad o prácticamente todo nos valía

Por ejemplo, nos valía que siguiéramos llamando buceo con un tubo, a lo que ahora se llama el turismo azul, *snorkel*, que no deja de ser un museo con todo. O que siguiéramos llamando *Cain Surf*, a lo que se puede hacer pues se me ocurre, por ejemplo, podría citar muchos ejemplos, pero no sé por qué extraña razón se me ocurre en el Pantano del Ebro. Todo eso, que es el turismo tradicional, una de las modalidades, uno de los microsistemas de turismo, que es un turismo de referencia, pues se engloba hoy... Pues lo mismo que el avistamiento de ballenas, de rorcuales, que es el turismo azul. Pero no deja de ser esa parte importante del turismo de sol y del turismo de playa.

Y también, y también; yo estoy empeñado en compartir aquí los ejemplos del entorno. Si habrá soluciones para todo, si habrá soluciones para todo que, a 400 metros escasos de nosotros, según salimos a la izquierda, hay un *Hostel*. Hay un *Hostel* que ocupa un local que probablemente hace años fuera un taller de bicicletas, o una tienda de chuches. Hoy, en el año 2024 es un *Hostel*. Y ese *Hostel* está en un bajo, en un bajo.

Y yo, que también tenga un componente muchísimo menor que el autóctono, ¡claro!, infinitamente menor, de afecto y de referencia a la tierra canaria, digo: en Canarias hay casas terreras, casas terreras como hay locales terrenos. Hay muy pocos locales vacíos, hay pocos locales que se hayan cerrado. Y de esos hay muchos en nuestras ciudades.

Pues están ocupados los locales bajeros por casas terreras. Pues soluciones que el mundo del turismo va adaptando para los tiempos que vivimos, que es lo que requerimos nosotros. Que se tomen soluciones, que se tomen medidas, que se adopten medidas y que se hagan cosas.

Que no vale, que no vale, que no vale decir como dijo la consejera, el 1 de octubre del 23, cuando celebró su primera reunión con su tejido social, que tenemos escaso recorrido, escaso recorrido porque las competencias son de los ayuntamientos. Y con afirmaciones como esa, con afirmaciones como esa nos encontramos ante un conflicto.

Porque un representante muy cualificado del ayuntamiento de Santander, ni más ni menos que el concejal de Turismo, dijo: Nosotros vamos a legislar después que lo haga la consejería de Turismo. Nosotros vamos a tomar medidas después que lo haga la consejería de Turismo, o galgos o podencos. El sector y todos estamos esperando que se tomen decisiones.



Bien. Lo mencionado anteriormente ocurrió en el 23, el 18 de septiembre. Dijo usted: que iba a tener en cuenta todo lo que se había hecho con anterioridad. Sin duda alguna se refería al Decreto 225, del 19, del 28 de noviembre. Decreto que fue un momento fundamental, momento fundamental porque por lo menos decía el sector: tenemos un Decreto. Pero como las cosas iban con tantísima velocidad, ese Decreto hubo que revisarse apenas tres años después: el 22-11-22.

El 22-11-22, por tres razones fundamentales. Primera, porque en el Decreto no estaba prevista el cambio de titularidad. Segunda, porque en las ocupaciones completas o compartidas faltaban el certificado de convivencia o la cédula de habitabilidad. Y tercera, porque no era aceptable, puesto que estamos hablando de suelo urbano, de suelo habitacional, no era aceptable que las comunidades de vecinos tuvieran que aprobar las ocupaciones como pisos Buch, como pisos turísticos de aquellos lugares en los que habitan.

Por eso revisamos el Decreto del 19, 225/19, de 28 de noviembre, con el Decreto 22-11-22.

A ese Decreto 22-11-22, se nos presentaron tres aportaciones, que en algún lugar se llaman alegaciones como luego después en el que ha publicado usted, porque no es preciso eso de alegaciones, se nos presentaron tres comentarios, tres colaboraciones, tres contribuciones. Una, de una particular. Y no me recuerdo, pero tal vez no sea demasiado decoroso mencionarlo aquí. Otra, del Colegio de Arquitectos. Y una tercera, de la Asociación de Hostelería.

Y después de eso viene el Decreto que publican ustedes: el 2-4-2024. A ese Decreto se presentan... ¡Claro!, las circunstancias habían cambiado mucho, habían corrido demasiado. Usted misma dijo en unas declaraciones: que el mercado estaba desmadrado (sic) –palabras textuales- Y habían cambiado tanto que se presentaron 25 matizaciones, 25 aportaciones/alegaciones: 25. Diez de particulares, dos de dos ayuntamientos: de Arnauero y de Santander, que también manifestaron así su interés –hay que reconocerlo- Tres de colectivos sociales; tres de partidos políticos: Cantabristas e Izquierda Unida. Y siete de los colectivos pertenecientes al mundo del turismo. Quiero creer que la Asociación de Hostelería, quiero creer que la Asociación de Camping, quiero creer que se ese tipo de colectivos. Que sin duda alguna están hartamente preocupados por la respuesta que la consejería y su equipo va a dar.

Equipo que, con alguna excepción, obviamente, pero en la base del equipo, en los niveles 1 y 2 del equipo, pues están los mismos funcionarios, las mismas funcionarias que trabajaron con nosotros.

Por tanto, no será tan diferente la solución, no serán tan diferentes las decisiones, salvo aquellas diferencias que vienen dadas por la evolución de los datos. Esos datos que si uno -lo sabe usted tan bien como yo, mejor, sin duda- que, si uno se zambulle en plataformas como Sign Transparent, dice: bueno, en Cantabria hay 7.000 Buch, 7.000 viviendas turísticas. Pero si pinchas en la red y pones: quiero una vivienda turística en el entorno de Torrelavega. Centenares, centenares. Desde Airbnb, hasta la vivienda de la Sra. Antonia ¿no? Si cotejamos los datos del ICANE, pues tenemos 4.900 viviendas. Obviamente, más en Santander.

Y si cotejamos también las declaraciones responsables desde el año 20 hasta la actualidad, tenemos 4.000 viviendas, tres mil novecientas y pico, de las cuales Santander: 1.400. Y luego hay una relación de municipios que son: Ribamontán al Mar, Comillas, Suances, etcétera, etcétera, en el entorno de entre 100 y 200 declaraciones responsables...

LA SRA. PRESIDENTA (González Revuelta): Vaya finalizando señor diputado...

EL SR. LÓPEZ MARCANO: ... y eso es lo que espero de la señora consejera. Respuestas, como el sector.

LA SRA. PRESIDENTA (González Revuelta): Gracias, señor diputado.

Contesta por parte del Gobierno, la consejera de Cultura y Turismo, Sra. Fernández.

LA SRA. CONSEJERA (Fernández Ortiz): Muchas gracias, señora presidenta. Buenas tardes.

Sr. Marcano, le alabo la memoria, sobre todo la memoria numérica, créame. Ya veo que está usted muy pendiente de las fechas, yo también lo estoy. Pero como las fechas no dependen de mí, pues suelo añadir en mis estimaciones algún adverbio que las matice: probablemente, seguramente; porque es difícil ser preciso en el mundo de la Administración como usted sabe.

También alabo su arte para la digresión, y tómeselo como piropo; porque usted viaja mucho, pero siempre vuelve al tema.

Bien, como creo que hay que clarificar algunos conceptos, y usted sabe mucho de turismo por razones obvias, pero quizá no todo el mundo los tenga tan claros, pues me va a permitir hacer un repaso de la situación.

Hace once años se aprobó, el 4 de junio de 2013, se aprobó la Ley de Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que declara excluida del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos: La



cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de la normativa sectorial. En otras palabras, en este momento la vivienda de uso turístico sale de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta decisión obligaba a las comunidades autónomas con competencia exclusiva en materia de turismo, a adoptar sus propias decisiones normativas, y desde ese momento cada comunidad ha hecho la guerra por su cuenta según su mejor saber y entender, lo que ha generado, como todos sabemos, pues una gran variedad de definiciones legales sobre el concepto "buch" también una gran disparidad sobre los requisitos que debe cumplir esta actividad económica.

El Estatuto de Autonomía para Cantabria atribuye a la comunidad autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo y así se aprueba la ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, que dispone en su artículo 15 que serán objeto de especial regulación, además de los alojamientos extranjeros, otros establecimientos similares susceptibles de ser explotados como alojamientos turísticos desarrollados reglamentariamente.

Así en virtud de esa atribución legal se aprueba el decreto que usted ha mencionado, el 225/2019 del 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso de uso turístico en Cantabria y que es el que está vigente en la actualidad y da cobertura jurídica a un tipo de alquiler que en el momento en que se aprueba esta norma, pues se empezaba a adquirir una cierta entidad, pero que no encontraba encaje jurídico en las regulaciones existentes en ese momento.

A pesar de haber transcurrido menos de cinco años desde la entrada en vigor del mencionado decreto, pues lo cierto es que la realidad ha venido a desbordar el marco normativo previsto. La exposición del decreto partía de la consideración de la actividad de vivienda de uso turístico como un turismo colaborativo, ejercido por un particular con ánimo de lucro, pero es que esta filosofía con la que nació se ha ido diluyendo hasta el punto de que el Tribunal Supremo ha calificado el alquiler de viviendas turísticas como una actividad económica al dedicarse a aquellas a un uso distinto del residencial y en el que concurren pues componentes comerciales profesionales o empresariales.

No obstante, a pesar de esta sentencia del Tribunal Supremo, las "buch" solo tributan como rendimientos del capital inmobiliario, al ser considerado un alquiler turístico sin servicios añadidos.

Esta rápida evolución y, desde luego un crecimiento exponencial sin precedentes ha llevado a las viviendas de uso turístico a representar un tercio de la fuerza turística en España, pero también es verdad que el desarrollo de esta actividad ha puesto de manifiesto ciertas deficiencias en la aplicación de la normativa anteriormente vigentes y que son las que tienen que ser abordadas desde el nuevo decreto, con la finalidad de que esta actividad de alquiler de viviendas se produzca contraviniendo la normativa sectorial que les resulta de aplicación.

Y en este sentido es importante tener en cuenta en el ejercicio de la actividad de alquiler de viviendas de uso turístico convergen distintos títulos competenciales, distribuidos entre el Estado, la comunidad autónoma y la Administración local. Están involucrados turismo, vivienda, legislación civil, seguridad ciudadana y desde luego urbanismo.

Y hay que recalcar, como ya he dicho en muchas ocasiones, que las competencias autonómicas en materia turística se limitan a la ordenación, planificación y promoción del sector turístico, lo que reduce la posibilidad de establecer y controlar los requisitos o condiciones necesarias para la prestación de un servicio turístico. Nada más, desde turismo solo se puede hacer eso.

Por su parte, los entes locales, dentro de sus competencias urbanísticas, les toca atribuir los usos del suelo, lo que incluye el uso turístico que resulte compatible con las diversas tipologías establecidas en su suelo. Las exigencias sobre el uso compatible de este tipo de viviendas u otro tipo de limitaciones habrán de definirse en los instrumentos de planeamiento urbanístico o en las ordenanzas municipales y en todo caso, han de respetar los principios que rigen las leyes de competencia.

Esta distribución competencial, por tanto, restringen las posibilidades de regulación de la actividad por parte de la consejería solo y exclusivamente aquellas que pueden abordarse desde la perspectiva turística, sin que se pueda regular aspectos o situaciones jurídicas que recaen en el ámbito competencial de otras administraciones públicas o afectar a las relaciones que se circunscriben al ámbito estrictamente privado.

Desde luego, la consideración del turismo como motor estratégico de la economía de Cantabria, generador de empleo y riqueza, hace necesaria la adopción de medidas que garanticen una adecuada ordenación de la oferta turística y eleven la calidad de los servicios e instalaciones en consonancia con la ordenación territorial y urbanística y, por supuesto, con el principio de sostenibilidad turística.

Más allá de la competencia desleal que alega el sector hotelero y la ocupación de determinadas zonas, fundamentalmente en el ámbito urbano, uno de los mayores problemas que generan las "buch" es la convivencia con los vecinos en los edificios plurifamiliares, ruidos, mal uso de las zonas comunes, y, en este sentido, los tribunales han



reconocido la capacidad de las comunidades de vecinos para vetar pisos vacacionales, siempre y cuando sus estatutos prohíban expresamente el ejercicio de la actividad económica en sus viviendas.

De ahí que la elaboración de un nuevo decreto se haya entendido como una acción necesaria para regular, que no prohibir algo para lo que por otra parte tampoco tenemos competencia, las viviendas de uso turístico. Y esta es una situación generalizada, prácticamente todas las comunidades si no han actualizado sus decretos de vivienda turístico en los últimos 2 años lo están haciendo ahora y el decreto que usted comenzó y que quedó inconcluso, pues por supuesto que ha seguido, ha servido de referencia, pero me temo que tal y como va la dinámica del mercado turístico y de las viviendas de uso turístico, ese decreto ya habría quedado obsoleto a fecha de hoy.

Muchas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (González Revuelta): Muchas gracias señora consejera.

Para el turno de réplica, tiene la palabra por el Grupo Regionalista, el Sr. López Marcano.

EL SR. LÓPEZ MARCANO: Gracias presidenta.

Consejera, gracias por sus palabras, yo soy un viajero en penitencia, sí tengo una mente casi casi, de poeta temporal, todos los días salga de Ítaca y voy a Santo Toribio, pero todas las noches pernocta en la iglesia de la Asunción, es mi es mi sí no.

¿Pero sabe lo que le decía ya los compañeros de trabajo en la consejería Cuando alguien venía con tono, pusilánime y triste? Yo le decía a la consejería hay que venir llorados a la consejería, hay que venir llorados y tenía otra versión, a llorar a la Textil que hay buen paño.

Nosotros tenemos que dar soluciones, tenemos que dar soluciones, eso es lo que esperan de nosotros. Por ejemplo, conviene que sepa usted que de las últimas 16 licencias que ha concedido al Ayuntamiento de Santander, de las últimas 16, ocho son la transformación de bajos, talleres de bicicletas, de antes, como aquí en la zona calle altera, en "buch", en viviendas de uso turístico, o en viviendas. Que los planeamientos urbanísticos de Santander, de Torrelavega y de otros municipios permiten transformar los entresuelos en vivienda, los bajos en viviendas.

Hay soluciones porque si a los ciudadanos les decimos, les dicen ustedes les dicen ustedes, el del ayuntamiento que vamos a esperar a legislar a que lo haga la consejería y la consejería, vamos a celebrar una reunión del sector el día 1 de octubre y luego otra el día 24 no se sabe para qué, vamos a celebrar esa reunión con corto alcance, con escasez de miras, porque no tenemos competencias porque las competencias las tienen los ayuntamientos. Y la pregunta es quién resuelve esto, quién le pone el cascabel al gato, ¿que vamos a esperar 10 años? Que las cosas van mucho más rápidas, que no es cierto, que no es cierto que los aerogeneradores estén mañana o pasado mañana, que no es así, que es todo más complicado que los hitos administrativos hay que seguirlos, que no es cierto, que no es cierto que las centrales de baterías, los proyectos de almacenamiento de baterías vayan a estar mañana, que no, que no, que para pasar de la admisión a trámite a la primera fase se necesitan treinta meses, que no, que no va todo así que hay que ponerse las pilas, ¿por qué saben lo que está pasando en el mundo? pues está pasando que en Canarias, en nuestro mundo, en Canarias las viviendas de uso turístico, en una zona donde todos son hoteles, pues no, no todos son hoteles, las viviendas de uso turístico ocupan el 4,3 por ciento y en las Baleares, en donde parece que todo son hoteles, pues no, no todos somos hoteles, las viviendas de uso turístico suponen el 3,7 por ciento ¿saben lo que está pasando en España, en la España peninsular?, que en las dos comunidades autónomas que mayor índice tienen de viviendas de uso turístico son Valencia y Cantabria, el dos por ciento, a velocidad de vértigo hemos pasado al dos por ciento de nuestras viviendas de uso turístico.

Y el mundo está lleno de soluciones y nos están dando soluciones, y yo le voy a aportar más ideas. Pertenece a la España Verde, con el País Vasco, con Asturias, con Galicia y tenemos un mercado internacional común, el Reino Unido, Alemania, Francia, Italia. ¿Nos hemos detenido a pensar qué hacen en San Sebastián?, ya sé que lo sabemos, pero estoy preguntando, ¿nos hemos detenido a pensarlo?, ¿nos hemos detenido a pensar qué hacen en Bilbao?, ya sé que lo sabemos, pero ¿nos hemos detenido?, ¿nos hemos detenido a pensar qué ha hecho el presidente de Asturias que han hecho en Asturias? lo sabemos, ¿qué han hecho? dar autonomía a los concejos, darles cierta libertad de maniobra, pero ¿a santo de qué le tiene que dar podríamos preguntarnos el Gobierno del Principado autonomía a los las concejos? si la tienen toda y resulta que Cantabria ahí al lado pasando el puente de Unquera decimos que los ayuntamientos tienen toda la competencia, pues pongamos orden, sentémonos con los gallegos, con los asturianos y con los vascos nuestra España Verde y vamos a arreglar esto.

¿Podemos hacer eso? Si podemos. ¿Podemos encontrar más subvenciones? si podemos y luego tomemos otra cosa, que podemos cruzarnos de brazos y dedicarnos a llorar, pero ahí corremos el riesgo de que venga alguien que nos diga, ¡eh, a llorar a la textil!

Gracias, presidenta.



LA SRA. PRESIDENTA (González Revuelta): Gracias, señor diputado.

Para el turno de dúplica, tiene la palabra la consejera de cultura y turismo. Sra. Fernández.

LA SRA. CONSEJERA (Fernández Ortiz): Ni ciceroniano ni cesariano, al final me va a resultar usted más machadiano, Sr. Marcano.

La verdad que no he entendido muy bien su alusión al tema de los ayuntamientos en las licencias que ha concedido el ayuntamiento de Santander porque, o sea, han obtenido el ayuntamiento de Santander porque todo el mundo sabe o todos sabemos aquí que en su planeamiento general el ayuntamiento de Santander tiene contemplado que los bajos y las primeras plantas sean para viviendas de uso turístico, y eso es así y precisamente para ponernos de acuerdo y saber exactamente cuáles son los problemas y las necesidades de los ayuntamientos con mayor índice de viviendas de uso turístico, como puede ser Santander, Laredo, Suances o Comillas hemos tenido reuniones con todos esos alcaldes, además de las asociaciones turísticas, asociaciones de propietarios, de vivienda turística, asociaciones de vecinos, asociación de turismo rural, la asociación de hostelería o sea, nos hemos reunido absolutamente con todo el mundo para tratar de encontrar soluciones consensuadas.

Y no solamente con los ayuntamientos efectivamente, hemos estado viendo qué es lo que se hace en otras comunidades autónomas con la revisión, sobre todo las que lo están revisando actualmente con los decretos de viviendas de uso turístico.

Soluciones ideales no hay porque, además, como el mundo es cambiante y cambia muy rápidamente, pues lo que hoy vale, pues a lo mejor dentro de poco tiempo se ha quedado obsoleto, pero creo que todas más o menos, estamos en las mismas líneas.

Tampoco se puede comparar un lugar como Barcelona o Palma de Mallorca, donde la incidencia de viviendas de uso turístico tiene un porcentaje elevadísimo con Cantabria o Asturias, si bien es cierto lo que usted dice, que ese porcentaje ha crecido mucho en los últimos tiempos.

Y puede estar seguro de que la consejería no nos dedicamos a llorar. Nos dedicamos a trabajar con mayor o menor acierto, pero nos dedicamos a trabajar y estamos trabajando para que este decreto no sé quede viejo en dos años y para que este decreto sea un decreto consensuado, que trate de dar soluciones, las mejores soluciones posibles en el momento en el que estamos y las mejores soluciones para la mayoría de la población de Cantabria.

Muchísimas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (González Revuelta): gracias, señora consejera.