

## Molèsties provocades per habitatges d'ús turístic

La Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, va modificar les lleis de turisme de Catalunya i del dret a l'habitatge, de manera que es va establir un nou marc jurídic de regulació, tant dels establiments d'allotjament turístic (establiments hotelers, de turisme rural, càmpings i apartaments turístics) com dels habitatges d'ús turístic, que han passat d'estar recollits en la Llei del dret a l'habitatge a estar-ho en la Llei de turisme. Els establiments d'apartaments turístics són aquells que formen part d'un únic edifici o conjunt d'edificis destinats íntegrament a l'activitat d'allotjament turístic i dotats obligatòriament de serveis, mentre que els habitatges d'ús turístic són aquells que es lloguen amb finalitats turístiques, però que formen part d'un edifici amb habitatges particulars.

**La major facilitat per obrir habitatges d'ús turístic no ha de suposar un major risc de vulneració dels drets dels veïns**

Com a conseqüència d'aquest canvi normatiu, als ajuntaments reben les comunicacions d'inici d'activitat dels habitatges d'ús turístic. Així, si fins a la publicació de la Llei de promoció de l'activitat econòmica el règim d'intervenció municipal per a l'habilitació dels habitatges d'ús turístic era el de llicència municipal, l'actual Llei de turisme consagra la comunicació prèvia davant l'ajuntament corresponent com a règim d'intervenció administrativa preceptiu. Es tracta, doncs, d'un canvi de règim normatiu que se situa en la línia del que demana la Unió Europea, d'una banda, per suprimir traves i tràmits innecessaris per iniciar una nova activitat i, de l'altra, per atorgar un valor afegit a sectors com la ramaderia, el turisme i el comerç, tot establint mecanismes que permetin l'agilitat de la tramitació administrativa.

Ara bé, aquestes mesures que traslladen el control administratiu al moment posterior de l'inici d'activitat poden tenir com a conseqüència una afectació més elevada dels drets dels veïns, especialment en els casos dels

habitatges d'ús turístic, en què la problemàtica principal va associada a la convivència –no sempre fàcil i harmoniosa, com es pot constatar en les queixes rebudes– d'activitats econòmiques amb habitatges en què la gent té el seu domicili. Val a dir que sobre aquesta situació ja es va dedicar un epígraf en l'*Informe al Parlament* 2008.

Així, s'ha de remarcar que essencialment les queixes rebudes van lligades a les conductes dels usuaris que revelen el seu menyspreu a les normes de convivència i a les normes de règim intern de l'immoble, amb comportaments que trenquen el clima de tranquil·litat i convivència. A això, s'hi suma el fet que aquests habitatges canvien constantment d'inquilins o usuaris, la qual cosa no ajuda a posar fre a aquestes situacions.

**Cal conjugar el dret a exercir una activitat econòmica amb el dret dels veïns a viure sense molèsties intolerables**

Moltes de les queixes rebudes tenen com a denominador comú la inactivitat o la manca de resposta dels ajuntaments a les denúncies dels veïns per les molèsties per sorolls i incivisme que provoquen alguns dels inquilins dels habitatges d'ús turístic. Per aquest motiu, el Síndic demana als ajuntaments que posin un èmfasi especial en la necessitat de garantir que el desenvolupament d'una activitat econòmica com ara la de l'habitatge d'ús turístic es faci amb ple respecte a la legalitat vigent i als drets dels veïns a viure sense molèsties que superin els llindars raonables de tolerància.

La legislació vigent determina que els titulars de les activitats susceptibles d'afectar el medi ambient i la seguretat i la salut de les persones, les han d'exercir d'acord amb diversos principis, entre d'altres, prendre les mesures necessàries per minimitzar-ne els efectes perjudicials per a tercers. Per això, els ajuntaments no poden deixar d'exercir les seves competències, ja que la llei els encarrega la doble tasca de vetllar pel dret dels particulars a exercir una determinada activitat econòmica i pel dret dels veïns a viure sense que aquesta activitat els comporti molèsties intolerables.

### Queixa 05562/2010

Una veïna de Barcelona exposava el seu malestar davant la manca d'actuació de l'Ajuntament amb motiu de les molèsties causades per la conducta dels inquilins dels dos habitatges d'ús turístic que hi ha a l'immoble on viu. A més, la Guàrdia Urbana va constatar en una ocasió que a l'habitatge hi havia onze persones, quan la comunicació prèvia assenyalava que l'habitatge d'ús turístic era per a un màxim de sis. Tanmateix, l'Ajuntament no havia incoat cap expedient sancionador al titular de l'habitatge d'ús turístic.

En vista d'això, i a banda d'altres consideracions pel que fa a les molèsties per sorolls, el Síndic va recordar que la legislació vigent en matèria de contaminació acústica tipifica com a infracció greu l'incompliment de les condicions imposades en l'autorització administrativa, la sanció de la qual pot portar aparellada, al marge de la imposició d'una multa, la suspensió temporal de l'activitat.

[Pàgines extretes de l'Informe Anual 2012. Per accedir-hi, cliqueu aquí.](#)