

Dictamen Núm. 5/2026

**V O C A L E S :**

*Baquero Sánchez, Pablo*  
Presidente  
*Díaz García, Elena*  
*Menéndez García, María Yovana*  
*Iglesias Fernández, Jesús Enrique*  
*Santiago González, Iván de*

Secretario General:  
*Iriondo Colubi, Agustín*

El Pleno del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en sesión celebrada el día 15 de enero de 2026, con asistencia de las señoras y los señores que al margen se expresan, emitió por unanimidad el siguiente dictamen:

“El Consejo Consultivo del Principado de Asturias, a solicitud de V. E. de 30 de diciembre de 2025 -registrada de entrada el día 7 de enero de 2026-, examina el expediente relativo al proyecto de Decreto de primera modificación del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

De los antecedentes que obran en el expediente, resulta:

**1. Contenido del proyecto**

El proyecto sometido a consulta se inicia con un preámbulo en el que se recogen los presupuestos normativos de la regulación que aborda. En primer lugar, se alude a la reciente aprobación de la Ley 6/2024, de 13 de noviembre, de cuarta modificación de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo (en adelante Ley de Turismo) “para adaptar la regulación existente a los cambios normativos impulsados tanto a nivel europeo como estatal”. A continuación, se enumeran las principales novedades de esta

norma, como el inicio de actividades turísticas mediante declaración responsable, la inclusión entre las obligaciones de las empresas turísticas de la contratación de un seguro profesional de responsabilidad civil u otras garantías, así como la de figurar el número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias o la creación como modalidad de alojamiento la de viviendas de uso turístico. También se menciona la necesidad de que las viviendas de uso turístico cuenten con la certificación de la Junta de la comunidad de propietarios que acredite la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, a cuyo artículo séptimo se añade un apartado 3 y, a su vez, se modifica el apartado 12 de su artículo 17, exigiendo la necesidad de la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, con el voto favorable de las tres quintas partes para el ejercicio de la actividad de viviendas de uso turístico.

Por todo ello, señala, “se hace precisa una norma que regule los requisitos, régimen de funcionamiento, criterios para la clasificación y distintivos de las viviendas de uso turístico, no solo por mandato de la ley, sino para asegurar que el ejercicio de esta actividad turística y la de viviendas vacacionales se hace(n) con todas las garantías”.

A continuación, se refiere al título competencial estatutario (artículos 10.1.22 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias), que establece la competencia exclusiva de esta Comunidad Autónoma en materia de turismo. Y también se menciona la Ley de Turismo, que alude a la necesidad de un desarrollo reglamentario del contenido en ella previsto y que establece, entre sus principios básicos, el de “La configuración de un marco que (...) potencie el mejor desarrollo de la actividad de las empresas y sujetos turísticos”.

Se razona que, dado que la adaptación “no implica la modificación de un considerable número de preceptos (...) se ha optado por redactar un decreto de modificación”.

Advierte, asimismo, el preámbulo que la norma se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Finalmente, refiere que, a lo largo del procedimiento de elaboración, el proyecto ha sido sometido a publicación (según lo prevenido en la Ley del Principado de Asturias 8/2018, de 14 de septiembre, de Transparencia, Buen Gobierno y Grupos de Interés) y a informe del Consejo Asesor de Turismo, de la Dirección General de Presupuestos y Finanzas y de la Comisión Asturiana de la Administración Local.

La parte dispositiva del proyecto de decreto consta de un artículo único, una disposición adicional, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

El artículo único, titulado “Modificación del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico”, relaciona, en un total de dieciséis apartados, las modificaciones que se proyectan en el decreto.

El apartado “Uno” añade un nuevo apartado al artículo 1, “Objeto y ámbito de aplicación”, especificando qué viviendas no podrán ser vacacionales ni de uso turístico.

Mediante el apartado “Dos”, se da una nueva redacción al artículo 2 “Normativa aplicable y régimen jurídico”, que pasa a tener 3 apartados, estableciendo la posibilidad de que los Ayuntamientos puedan implantar limitaciones relativas al número máximo de viviendas de uso turístico.

El apartado “Tres” modifica las definiciones del artículo 3 en lo relativo a “canales de oferta turística” y “habitualidad”.

Con el apartado "Cuatro" se modifican las letras f) y g) del artículo 5 dedicado a "Instalaciones y equipamientos mínimos".

El apartado "Cinco" da una nueva redacción al artículo 7, dedicado, según su título, a "Servicios higiénicos".

El apartado "Seis" da una nueva redacción al artículo 12, relativo al concepto de vivienda de uso turístico.

El apartado "Siete" modifica el artículo 13, incluido su título, que se amplía de "Requisitos" a "Requisitos, servicios turísticos y capacidad máxima", en el que se regulan los requisitos que han de cumplir las viviendas de uso turístico, se fija la prohibición de entrega de llaves a través de cajetines ubicados en la vía pública y se regula la superficie mínima de la vivienda y la capacidad máxima determinada por el número de plazas.

El apartado "Ocho" da una nueva redacción al artículo 14, en el que se regula la "Publicidad".

Por su parte, el apartado "Nueve" modifica el título del artículo 15, que pasa a titularse "Información a la clientela", y suprime el apartado 5 que regulaba la información cuando el alojamiento era solo por habitaciones.

El apartado "Diez" da una nueva redacción al apartado 2 del artículo 17, dedicado a regular las "Estancias".

El apartado "Once" modifica el artículo 27, en el que se establecen las "Obligaciones de las empresas explotadoras de las viviendas".

El apartado "Doce" da nueva redacción a los apartados 1 y 3 del artículo 29, que versa, según su título, sobre la "Declaración responsable de inicio de la actividad".

El apartado "Trece" da una nueva redacción al artículo 30, que se ocupa del "Contenido de la declaración responsable".

El apartado "Catorce" modifica el artículo 31, incluido el título, que pasa a denominarse "Registro y comprobación", incluyendo como instrumento de comprobación un informe municipal de carácter preceptivo y vinculante. Asimismo, se añade un apartado 6 dedicado a las consecuencias derivadas de

la existencia de inexactitud, falsedad y omisión de carácter esencial en los datos incluidos en la declaración responsable.

Con el apartado “Quince” se da una nueva redacción al artículo 32, en el que se regula la “Comunicación de modificaciones”.

El apartado “Dieciséis” da una nueva redacción al artículo 33, sobre el “Cese en la actividad”.

Por su parte, en la disposición adicional única se regula la “Colaboración entre la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos”.

Y, en la disposición transitoria única, se fijan los plazos de adaptación para las “Viviendas vacacionales y de uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas”.

La disposición final primera continúa con una habilitación normativa a favor de la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo y la disposición final segunda establece que la norma en elaboración entrará en vigor “a los veinte días de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*”.

## 2. Contenido del expediente

Mediante Resolución de la Consejera de Presidencia, Reto Demográfico, Igualdad y Turismo de 15 de marzo de 2025, y a propuesta de la Viceconsejera de Turismo, se acuerda iniciar el procedimiento de elaboración de la disposición de carácter general.

Según consta en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Participación y Atención Ciudadana, el proyecto fue sometido a consulta pública previa en el Portal de Participación de la Administración del Principado de Asturias, entre los días 16 y 30 de marzo de 2025, incorporándose al expediente los comentarios recibidos.

El 6 de agosto de 2025 la Viceconsejera de Turismo elabora un informe resumiendo el contenido de las aportaciones presentadas durante el trámite de consulta pública previa.

Con la misma fecha y por la misma firmante, obran incorporadas al expediente las memorias justificativa y económica de la norma. En esta última se expresa que “la norma proyectada pivota sobre cuestiones técnicas propias de las actividades turísticas de alojamiento de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico, por lo que la aprobación del anteproyecto de Decreto, no supone un incremento ni disminución de los créditos para gastos en el presupuesto del Principado de Asturias, por cuanto la modificación constituye una actualización del marco normativo básico para el ejercicio de estas actividades turísticas en el Principado de Asturias”. Igualmente, en idéntica fecha, emite los informes sobre impacto normativo en materia de género y en materia de infancia, adolescencia y en la familia, calificándolos “sin impacto”; en materia de unidad de mercado concluye que “se ajusta a las exigencias de los principios de necesidad y proporcionalidad conforme a lo determinado por la Ley 20/2013, de 19 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado”. Por último, también se ha incorporado el informe de impacto demográfico, valorando como “positivo” el impacto del proyecto de decreto “pues favorece el desarrollo turístico equilibrado y sostenible, lo que contribuye a paliar los efectos de un desarrollo turístico incontrolado en los concejos y, en consecuencia, en la residencia habitual, contribuyendo con ello al cumplimiento de la estrategia de intervención frente al reto demográfico”.

Obra en el expediente, a continuación, un primer borrador de la norma en elaboración.

Consta en el expediente el anuncio del sometimiento del proyecto de decreto a información pública -insertado en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* de 13 de agosto de 2025- por un plazo de veinte días hábiles, habiéndose recibido un total de 227 aportaciones.

El 21 de noviembre de 2025 la Viceconsejera de Turismo elabora un informe sobre las alegaciones presentadas analizando cada una de ellas y motivando la incorporación o su rechazo, dando lugar a un segundo borrador del proyecto de decreto.

Ha sido remitido, el texto en elaboración, a las Secretarías Generales Técnicas de las restantes Consejerías que integran la Administración del Principado de Asturias, sin que se hayan planteado observaciones.

En sesión celebrada el 10 de diciembre de 2025, el Consejo Asesor de Turismo del Principado de Asturias aprueba el proyecto de decreto, “dejándose constancia de que existía una errata en el remitido a los miembros del Consejo Asesor, en el apartado a) de la disposición transitoria única, donde se decía ‘dieciocho meses’ y debería decir ‘doce meses’”.

Igualmente, el texto fue analizado e informado favorablemente por la Comisión Asturiana de la Administración Local el día 16 de diciembre de 2025, según certifica la Secretaria de la Comisión.

Obran incorporados al expediente, igualmente, una tabla de vigencias y un cuestionario para la valoración de propuestas normativas elaborados por la Secretaria General Técnica de la Consejería instructora con fecha 18 de diciembre de 2025. Y, en la misma fecha, tras examinar el proyecto de decreto, informa favorablemente el mismo, estimando que se ajusta a derecho, en cuanto al procedimiento seguido y el contenido de la regulación.

La Directora General de Presupuestos emite informe el 22 de diciembre de 2025, en el que se recogen las observaciones del órgano gestor y de la memoria económica, la cual “no señala ningún impacto presupuestario” y tampoco prevé “repercusión presupuestaria en el estado de ingresos de la Administración del Principado de Asturias”.

Finalmente, el texto es informado favorablemente por la Comisión de Secretarios/as Generales Técnicos/as en la reunión celebrada el 23 de diciembre de 2025, según se hace constar en la certificación emitida ese mismo día por la Secretaria de la citada Comisión.

**3.** En este estado de tramitación, mediante escrito de 30 de diciembre de 2025, V. E. solicita al Consejo Consultivo del Principado de Asturias que emita dictamen sobre consulta preceptiva relativa al proyecto de Decreto de primera

modificación del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes consideraciones fundadas en derecho:

**PRIMERA.-** Objeto del dictamen y competencia

El expediente remitido se refiere al proyecto de Decreto de primera modificación del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

El Consejo Consultivo emite su dictamen preceptivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1, letra e) de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, en relación con el artículo 18.1, letra e) del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, aprobado por Decreto 75/2005, de 14 de julio, y a solicitud del Presidente del Principado de Asturias, en los términos de lo establecido en los artículos 17, apartado a) y 40.1, letra a) de la Ley y del Reglamento citados, respectivamente.

**SEGUNDA.-** Tramitación del procedimiento y contenido del expediente

El procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general se encuentra regulado en el título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC), en los preceptos no afectados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 55/2018, de 24 de mayo -ECLI:ES:TC:2018:55- y en los artículos 32 a 34 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias (en adelante Ley de Régimen Jurídico del Principado de Asturias), debiendo considerarse también lo pautado en el *Protocolo para la elaboración y mejora de la calidad de las disposiciones de carácter general en el Principado de Asturias*, elaborado por la Comisión de



Simplificación Administrativa y aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 28 de diciembre de 2017 (*Boletín Oficial del Principado de Asturias* de 5 de enero de 2018).

El procedimiento para la elaboración del decreto, cuyo proyecto analizamos, se inicia mediante Resolución de la Consejera de Presidencia, Reto Demográfico, Igualdad y Turismo de 15 de marzo de 2024, a propuesta de la Viceconsejera de Turismo.

Obran en el expediente las correspondientes memorias justificativa y económica, así como la pertinente tabla de vigencias y el cuestionario para la valoración de propuestas normativas que incluye la *Guía para la elaboración y control de disposiciones de carácter general*, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de 2 de junio de 1992, junto con los sucesivos borradores de la norma. Asimismo, se han efectuado las evaluaciones de impacto en materia de género (en cumplimiento de lo previsto en la Ley del Principado de Asturias 2/2011, de 11 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres y la erradicación de la violencia de género), en la infancia y en la adolescencia (artículo 22 *quinquies* de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en garantía de la unidad de mercado (artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado). También se ha incorporado el informe de impacto demográfico, previsto con carácter preceptivo en el artículo 8 de la Ley del Principado de Asturias 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico y estructurado por Resolución de 9 de julio de 2025, de la Consejería de Presidencia, Reto Demográfico, Igualdad y Turismo, por la que se aprueban las directrices, criterios, instrucciones y metodología para la elaboración del informe de impacto demográfico en los proyectos de ley, decretos y planes estratégicos sectoriales que sean tramitados por la Administración del Principado de Asturias.

El proyecto ha sido objeto del trámite de consulta pública previa, conforme a lo establecido en el artículo 133.1 de la LPAC, se ha sometido al trámite de información pública y audiencia a los interesados y el órgano gestor ha elaborado un informe proponiendo la estimación de algunas de ellas y justificando el rechazo de las demás.

Se ha recabado el pertinente informe en materia presupuestaria, necesario en todos los proyectos de decreto, a tenor de lo establecido en el artículo 38.2 del texto refundido del Régimen Económico y Presupuestario, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 2/1998, de 25 de junio.

También se ha sometido al informe preceptivo del Consejo Asesor de Turismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.a) del Decreto 91/2002, de 4 de julio, por el que se aprueba su Reglamento de organización y funcionamiento. Y se ha incorporado al expediente el informe -favorable- al proyecto de decreto sometido a consulta, establecido en el artículo 2.2.a) de la Ley del Principado de Asturias 1/2000, de 20 de junio, por la que se crea la Comisión Asturiana de Administración Local.

Consta, asimismo, la remisión del proyecto de decreto a las diferentes Consejerías que integran la Administración del Principado de Asturias en trámite de observaciones.

Por otra parte, se ha emitido informe favorable por la Secretaria General Técnica de la Consejería instructora sobre la tramitación del proyecto y por la Comisión de Secretarios/as Generales Técnicos/as.

Se advierte que el proyecto de Decreto sometido a consulta figura incluido en el *Plan Normativo de la Administración del Principado de Asturias para 2025*, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 2025. Por tanto, el proyecto normativo examinado se ajusta a la planificación prevista por la Administración autonómica, en los términos que ya contempla el primer apartado del artículo 31 bis de la Ley del Principado de Asturias 2/1995, de 13 de marzo, sobre régimen jurídico de la Administración

-tras la reciente reforma operada por la Ley del Principado de Asturias 4/2025, de 19 de noviembre, de novena modificación de la Ley del Principado de Asturias 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración y de Medidas legales sectoriales de simplificación administrativa-, si bien tal norma no resulta aplicable al presente procedimiento atendida su fecha de inicio.

Cabe señalar, finalmente, que consta publicado en el Portal de Transparencia del Principado de Asturias el expediente de elaboración de la disposición sometida a dictamen, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley del Principado de Asturias 8/2018, de 14 de septiembre, de Transparencia, Buen Gobierno y Grupos de Interés.

Visto lo anterior, debemos señalar que la tramitación de la norma, cuya aprobación se pretende, resulta acorde, en lo esencial, con lo establecido en el título VI de la LPAC y en los artículos 32 a 34 de la Ley de Régimen Jurídico del Principado de Asturias.

### **TERCERA.-** Base jurídica y rango de la norma

A tenor de lo establecido en el artículo 148.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución, las comunidades autónomas pueden asumir competencias en materia de “promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial”. Sobre la base de tal premisa, el Principado de Asturias ostenta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.22 de su Estatuto de Autonomía, competencia exclusiva en materia de turismo.

Corresponde al Principado de Asturias, en ejercicio de dicha competencia, la potestad legislativa y reglamentaria, que ejercerá respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución.

En el ejercicio de esta competencia, se dictó la Ley de Turismo, cuya cuarta modificación, operada por la Ley del Principado de Asturias Ley 6/2024, de 13 de noviembre, ha supuesto la adaptación del marco normativo aplicable a los cambios impulsados a nivel europeo y estatal. En concreto, se establece

la obligación de contratar un seguro profesional de responsabilidad civil u otras garantías, así como la inclusión, en toda actividad de comercialización de actividades turísticas, del número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias. Por otra parte, se incorpora con rango de ley, como modalidades alojativas, las viviendas de uso turístico y áreas especiales de acogida de autocaravanas en tránsito, dejando abierto el marco legal a otras que debieran tener su desarrollo reglamentario. Y, en cuestión de disciplina, se regulan la inspección y el régimen sancionador, con especial atención a la actividad clandestina, la oferta ilegal y el intrusismo profesional.

Dicha Ley remite al desarrollo reglamentario de diversas cuestiones, en relación con las viviendas de uso turístico, tales como los requisitos, régimen de funcionamiento, criterios para la clasificación y distintivos de estas viviendas, los servicios turísticos (artículo 42 bis), los requisitos de publicidad determinados reglamentariamente, en relación con el número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas (artículo 71, letra p). Por último, la disposición final primera habilita “al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de la presente Ley”.

Asimismo, es necesario adaptar la regulación actual a toda una serie de cambios normativos recientes, impulsados a nivel europeo y estatal. De un lado, el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor, que impone a quienes ejerzan actividades de hospedaje -profesionalmente o no, incluyendo a las viviendas turísticas de corta duración explotadas por empresas o particulares- la necesidad de recabar los datos de las personas usuarias de las mismas, con el objeto de proceder a su registro informático y comunicar a las autoridades competentes dichos datos.

Por otro lado, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, regulando el procedimiento de registro mediante el que se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración. Y crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, concebida como una pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las autoridades competentes, así como para informar sobre los diferentes usos, regulación y destinos de las unidades dedicadas a alquiler de corta duración en todo el territorio nacional, a través de la cual se articula en España el cumplimiento de las obligaciones de comunicación de datos recogidas en la normativa europea.

Finalmente, la reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, operada por la disposición final 4 de la Ley Orgánica 1/2025, añade un apartado tercero al artículo 7, exigiendo la certificación de la Junta de la comunidad de propietarios que acredite la posibilidad de comercialización turística de las viviendas y, a su vez, modifica el apartado decimosegundo del artículo 17, permitiendo limitar o prohibir la actividad con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Como consecuencia de tales modificaciones legales, considera la Administración que resulta preciso adaptar el reglamento vigente en materia de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico (el Decreto 48/2016, de 10 de agosto), habiendo optado por una modificación del texto vigente, al considerar que esta adaptación no afecta a un elevado número de preceptos.

No puede desconocerse que la competencia autonómica en la materia es concordante con la exclusión de estas modalidades de explotación del ámbito de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (artículo 5, apartado e), y que, sobre su incidencia en el mercado interior, el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, reconoce expresamente (Considerando 4) la “competencia de los Estados miembros para adoptar y mantener requisitos de acceso al mercado relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración por parte de los anfitriones, incluidos requisitos de higiene y seguridad, normas mínimas de calidad o restricciones cuantitativas, siempre que dichos requisitos sean necesarios y proporcionados para proteger objetivos de interés general de conformidad con lo dispuesto en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo”; recordando igualmente, y a tal fin, que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea “ha señalado que la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento supone una razón imperiosa de interés general, que justifica la adopción de medidas que no sean discriminatorias y que sean proporcionadas al objetivo perseguido”.

A la vista de lo hasta aquí expuesto, consideramos que el Principado de Asturias resulta competente para dictar la norma reglamentaria, objeto de este dictamen, y, asimismo, que el rango de la norma en proyecto -decreto- es el adecuado, a tenor de lo establecido en el artículo 25.h) de la Ley 6/1984, de 5 de julio, del Presidente y del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias y en el artículo 21.2 de la Ley de Régimen Jurídico del Principado de Asturias.

#### **CUARTA.-** Observaciones de carácter general al proyecto

##### **I. Ámbito material de la norma.**

De una primera comparación entre el título competencial y el contenido concreto del proyecto de decreto, debemos concluir que no se aprecia objeción en cuanto a la competencia de la Comunidad Autónoma, que encuentra su apoyo en las asumidas en nuestro Estatuto de Autonomía.

## II. Técnica normativa.

Con carácter general, el proyecto se ajusta a lo dispuesto en la *Guía para la elaboración y control de disposiciones de carácter general*, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de 2 de junio de 1992.

Reparamos que el texto de la disposición proyectada utiliza el término de “licencia de primera ocupación” -en el apartado 7 del artículo único, por el que se modifica el artículo 13.1, letra a); en el apartado 13 del artículo único, por el que se modifica el artículo 30.2, letra e) y en el apartado 14 del artículo único, por el que se modifica el artículo 31.6, letra l)- y “cédula de habitabilidad” -en el apartado 13 del artículo único, por el que se modifica el artículo 30.2 letra e) y en el apartado 14 del artículo único, por el que se modifica el artículo 31.3, segundo párrafo y 31.6, letras k) y l)-, debiendo tenerse en cuenta que, tras la entrada en vigor del Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias, en el caso de la primera ocupación, ya no resulta necesaria la cédula de habitabilidad, siendo suficiente la licencia municipal de uso (artículo 5.3). En cambio, para las segundas y posteriores ocupaciones sí resultará necesario obtener la cédula de habitabilidad (artículo 9 del Decreto 6/1995, de 18 de enero, regulador del régimen jurídico de la habitabilidad y de los procedimientos administrativos relacionados con la misma). Así, la disposición derogatoria única del citado Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, establece que “toda referencia del Decreto 6/1995, de 18 de enero, regulador del régimen jurídico de la habitabilidad y de los procedimientos administrativos relacionados con la

misma, a las cédulas de habitabilidad se referirán, a partir de la entrada en vigor de este decreto, exclusivamente a las cédulas de segunda y posteriores ocupaciones”. Siendo este el régimen general aplicable -aun cuando puedan existir viviendas sujetas a la normativa anterior-, resulta conveniente emplear los términos de “licencias municipales de uso” y “cédulas para las segunda y posteriores ocupaciones” y, para salvaguardar la coexistencia de regímenes distintos, podría añadirse la cláusula de remisión: “de acuerdo con la normativa sobre habitabilidad que le resulte aplicable”.

#### **QUINTA.-** Observaciones de carácter singular al proyecto

##### **I. Sobre el preámbulo.**

Se observa que, en el cuarto párrafo del preámbulo, debe corregirse la cita de la disposición que modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal, operada por la disposición final cuarta -no por la disposición derogatoria cuarta- de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Se estima que ha de exteriorizarse en el texto expositivo, a continuación de la referencia a los principios que informan la Ley de Turismo, el contexto que justifica las restricciones a la vivienda de uso turístico, máxime a la vista del novedoso artículo 2.3 que se incorpora a la norma. A tal fin, puede recogerse que “de otro lado, en nuestro entorno, ya la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, reconoce que la expansión del alquiler de vacaciones a corto plazo está retirando viviendas del mercado y propiciando un aumento de los precios, con impacto negativo en la habitabilidad de centros urbanos, debiendo interpretarse la Directiva de servicios en consonancia con la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (C-390/18) que identifica la problemática de la escasez de viviendas de alquiler



como ‘una razón imperiosa de interés general’ y concede, en consecuencia, una amplia discrecionalidad a las administraciones competentes para fijar limitaciones y diseñar políticas públicas que impidan la ‘turistización’ de los centros urbanos, en detrimento de sus residentes”.

Se observa que el proyecto viene a introducir la singular exigencia de una “recepción presencial dentro de las 24 horas siguientes a la entrada” del usuario, sin que la necesidad y proporcionalidad de la medida -en cuanto impone la presencialidad- aparezcan adecuadamente justificadas a lo largo del expediente. Tal como se reseña al abordar la base jurídica de la norma, en el ámbito de la Unión Europea se ha reconocido específicamente la posibilidad de imponer en los “servicios de alquiler de alojamientos de corta duración” requisitos de higiene y seguridad, normas mínimas de calidad o restricciones cuantitativas, siempre que dichos requisitos sean necesarios y proporcionados para proteger objetivos de interés general de conformidad con lo dispuesto en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo” (Considerando 4 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024). El ajuste de la restricción a los mencionados principios viene reclamado tanto desde la normativa de libre mercado -que se cita en la consideración de fondo relativa al apartado que introduce la regla (en particular, el artículo 5.2 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, para la garantía de la Unidad de Mercado, puntualiza que cualquier requisito debe ser “tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica”)- como desde la normativa básica de procedimiento, exigiéndose en el artículo 129 de la LPAC que en el preámbulo de la disposición quede “suficientemente justificada su adecuación a dichos principios”. Tal como venimos reiterando desde nuestro Dictamen Núm. 252/2017, dado que “la justificación a que se refiere la Ley básica puede resultar incompatible con la concisión que ha de perseguir la redacción de los textos normativos en aras de su sencillez y claridad (...), consideramos

suficiente a los efectos de cumplir el citado mandato legal la utilización de una fórmula” -a la que se acude en otras normas- “mediante la que se deja constancia de que se ha analizado la adecuación de su texto a los principios de buena regulación, siempre que dicho análisis haya sido efectivamente acometido y sus resultados reflejados en la memoria correspondiente o en los estudios e informes preparatorios del proyecto en cuestión”. No sucede así, en este caso, respecto de la exigencia de presencialidad que -de mantenerse- habría de justificarse cumplidamente en el texto expositivo, considerada su significación, explicitando los motivos por los que se estima que el servicio presencial representa una mejora del servicio para el usuario y la restricción resulta necesaria, proporcionada y no discriminatoria (no rige para las pensiones). Observación esta que tiene la consideración de esencial, a efectos de lo dispuesto en el artículo 3.6 de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, y en el artículo 6.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo del Principado de Asturias.

Por último, en línea con lo pautado en las *Directrices de técnica normativa*, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005, “deberán destacarse en la parte expositiva los aspectos más relevantes de la tramitación: consultas efectuadas, principales informes evacuados y, en particular, la audiencia o informe de las comunidades autónomas y entidades locales”. Por ello, en el antepenúltimo párrafo, debe mencionarse que el proyecto de decreto ha sido sometido al trámite de información pública y publicación, con la siguiente fórmula que se viene empleando en los proyectos de decreto: “Por último, se justifica la adecuación al principio de transparencia al posibilitar el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, dado que se ha tramitado el proceso de participación ciudadana mediante su exposición en el portal de transparencia del Principado de Asturias, lo que ha posibilitado que las potenciales personas destinatarias tengan una participación activa en la elaboración de la norma”.

## II. Sobre la parte dispositiva.

El apartado dos del artículo único de la norma proyectada da nueva redacción al artículo 2 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, para introducir, entre otras obligaciones, la de “implementar medidas de control y mantenimiento higiénico del sistema de agua sanitaria”. Dada la vaguedad e imprecisión de esta nueva exigencia, se estima adecuado deslindarla o acotarla por referencia a una específica normativa o unas concretas medidas.

En este mismo apartado dos, se añade un tercer apartado para expresar que los Ayuntamientos “por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas”. En rigor, el reglamento autonómico no atribuye una competencia, sino que se limita a reconocerla, por lo que resulta más adecuado expresar que “Se reconoce la competencia de los Ayuntamientos para establecer”.

En el apartado tres del artículo único, se reformula el precepto relativo a las definiciones. Entre ellas, la letra c) del artículo 3 pasa a incorporar el concepto de habitualidad recogido en el artículo 30 de la Ley de Turismo para las empresas de alojamiento turístico (añadido por la Ley 6/2024, de 13 de noviembre, de cuarta modificación de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo), si bien, omite su inciso final “o mediante canales de oferta turística”. La definición de la habitualidad es singularmente trascendente, en cuanto que es el elemento que determina que un particular deba disponer de título habilitante para la explotación de una vivienda como turística. Sobre su necesaria precisión, tal como advierte el Consejo de Estado en su Dictamen núm. 641/2025, al analizar el Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, la referencia sin deslindar a “cualquier otro modo de comercialización o promoción” resulta excesivamente abierta, pues viene a fijarse una presunción *iuris tantum*, cuando nada evidencia que la cesión

temporal de una vivienda “a través de cualquier canal” tenga una finalidad turística. Por este motivo, convendría ajustar el inciso final del precepto, refiriendo de algún modo, *in fine*, que se trata de “cualquier otro medio de comunicación, reserva o venta de fines turísticos”.

En el apartado siete del artículo único del proyecto, que da nueva redacción al artículo 13 del Decreto 48/2016, se añade un nuevo requisito (la letra j)), exigiendo que las viviendas de uso turístico cuenten “con un sistema de monitorización del ruido instalado en los salones de la vivienda, que permita un control externo del nivel del ruido que alerte a la persona titular de la vivienda de uso turístico sobre un eventual exceso de ruido”. Aunque esta exigencia no admite reproche, consideramos que debe reformularse su redacción, en aras de la seguridad jurídica y el sentido práctico, precisando que el nivel de ruido se considerará “excesivo” cuando rebase los límites fijados por la normativa local. A tales efectos, se propone la siguiente redacción: “Contarán con un sistema de monitorización del ruido instalado en los salones de la vivienda, que permita un control externo del nivel del ruido y alerte a la empresa explotadora o al designado por esta de la superación de los umbrales aplicables conforme a la normativa municipal”.

Respecto al requisito que figura en la letra k), “No estar ubicadas en inmuebles que urbanísticamente no estén destinados a uso residencial”, se observa que encierra una doble negación, por lo que debe reformularse, en aras a la simplificación normativa, aludiéndose a “Estar ubicadas en inmuebles que, urbanísticamente, estén destinados a uso residencial”.

Este mismo apartado 7 del artículo único del proyecto introduce un apartado 2 en el artículo 13 del Decreto 48/2016, en el que se entremezclan la prohibición de entrega de llaves a través de cajetines ubicados en la vía pública, la obligatoriedad de un “servicio de recepción presencial” y la relación de servicios turísticos que han de ofrecerse, observándose que la expresión “sin perjuicio” con la que se encabeza el deber de recepción presencial no es

concordante con el texto que le antecede, pues se trata de restricciones o cargas cumulativas en el ejercicio de la actividad.

Al respecto, procede recordar que, de conformidad con la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, todos los requisitos que supediten el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio deben “a) No ser discriminatorios./ b) Estar justificados por una razón imperiosa de interés general./ c) Ser proporcionados a dicha razón imperiosa de interés general./ d) Ser claros e inequívocos (...). g) Ser transparentes y accesibles (artículo 9.2). Por su parte, la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, para la garantía de la unidad de mercado, puntualiza que cualquier límite o requisito debe ser “proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica” (artículo 5.2).

Así, en aplicación de estos criterios, el Tribunal Supremo tiene advertido, entre otros extremos, que las exigencias de acondicionamiento de las viviendas están justificadas “ya que se trata de garantizar una determinada calidad del producto turístico en defensa y protección de los derechos de los consumidores”, sin que resulte extraño o excesivo un “equipamiento que habitualmente se encuentra en una vivienda”. También ha razonado el Alto Tribunal que el requisito de facilitar a los clientes un servicio de asistencia telefónica disponible durante las 24 horas del día “no constituye una carga innecesaria y excesiva carente de justificación, puesto 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” (Sentencia del Tribunal Supremo, de 24 de septiembre de 2019 -ECLI:ES:TS:2019:2853-, Sala de lo Contencioso-Administrativo), que desestima el recurso de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia contra diversos artículos del Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico de Castilla-León, descartando que los

requisitos impugnados incidan lesivamente en la libertad de organización de los operadores y perjudiquen la libre opción de los consumidores para optar por servicios más o menos completos). En cambio, la exclusión del alquiler de viviendas turísticas en “suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas” (artículo 3.2 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias) en cuanto solo se justificaba en “meras razones de carácter económico (que las viviendas vacacionales no compitan con el resto de establecimientos alojativos turísticos hoteleros o extrahoteleros, para lo que sería necesario que no se ubiquen en las mismas zonas)”, se estimó “incompatible con las exigencias de necesidad y proporcionalidad a que alude el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, en la medida que resulta inexcusable que se motiven de forma congruente y razonable las limitaciones o restricciones que se impongan a la libre prestación de servicios” (STS 1766/2018, de 12 de diciembre -ECLI:ES:TS:2018:4384- a las que siguieron la Sentencia 2/2019 -ECLI:ES:TS:2019:254-, la Sentencia 25/2019 -ECLI:ES:TS:2019:257- y la Sentencia 26/2019 -ECLI:ES:TS:2019:256-).

Centrándonos en la exigencia de “recepción presencial dentro de las 24 horas siguientes a la entrada”, se repara en que la razón de interés general en que se sustenta puede entenderse referida a la calidad de los servicios turísticos, entendiendo que es el fin propio de la norma reglamentaria que se modifica. Así, asumiendo que con este requisito se pretende establecer un estándar de calidad o garantía para el usuario, se repara en que, en nuestro ordenamiento, el Decreto 18/2023, de 2 de marzo, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros, no exige a las pensiones un requisito similar, al dejarlas al margen de la necesidad de servicio de recepción atendido “durante las 24 horas del día” (artículo 19). Aparte de esta aparente discriminación, habrá de asomar con nitidez el objeto o sentido práctico de la atención presencial que se impone (que es equívoco, cuando se trata de un servicio que

puede prestarse “dentro de las 24 horas siguientes a la entrada” y se dirige a usuarios para quienes la presencialidad puede también representar una carga).

En cualquier caso, en aplicación de los principios expuestos, han de especificarse con claridad los objetivos de interés general que se persiguen y justificarse que las medidas elegidas son las más idóneas para lograrlos, debiendo también ponderarse la existencia de otros medios menos distorsionadores para la actividad económica, como la admisión de una recepción virtual o no presencial, en cuyo caso la carga impuesta no podría tacharse de excesiva o desproporcionada.

En definitiva, acudiendo a una adecuada ordenación sistemática, el precepto podría expresar que “en las viviendas de uso turístico se deberá prestar un servicio de recepción presencial o a distancia dentro de las 24 horas siguientes a la entrada y, en caso de que la estancia fuere inferior, antes de finalizar la misma. Se prohíbe la entrega de llaves a través de cajetines o cualquier otra solución similar ubicada o instalada en vía pública o invadiendo su vuelo”. Y, en un apartado separado, para mayor claridad expositiva, procedería recoger la relación de servicios turísticos que han de ofrecerse.

Se repara también en que la limitación de plazas -que recoge el apartado 4 de este mismo precepto- no contempla la singularidad de los menores de muy temprana edad, los cuales no suelen computarse en los servicios turísticos o de transportes a efectos de ocupación de plaza. Cabría, al efecto, concretar que no se consideran a efectos de cómputo o que se considerará plaza de alojamiento la correspondiente a cada persona ocupante mayor de cierta edad.

En el apartado once del artículo único, se abordan las “Obligaciones de las empresas explotadoras de las viviendas” -reguladas en el artículo 27 de la disposición cuya modificación se opera-, observándose que procede incluir ahí una norma que explicita la situación de las viviendas de uso turístico situadas

en edificios que, sobrevenidamente, excluyan o restrinjan este uso. Con la reforma en curso se viene a incorporar, al reseñado artículo 27, el requisito de “Disponer de certificación de la Junta de la comunidad de propietarios que acredite la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, de conformidad con los requisitos que establece al respecto la legislación de propiedad horizontal para los estatutos y acuerdos de la comunidad”. Esta exigencia deriva de la modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal operada por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025. Ahora bien, en esta última, se precisa que los acuerdos de la Junta “no tendrán efectos retroactivos”, explicitándose también en la nueva disposición adicional segunda que se incorpora a la Ley 49/1960 que “Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma”.

De lo anterior, se deduce que el legislador estatal quiere preservar los efectos de los acuerdos permisivos de la Junta, cuyo criterio puede cambiar, pero sin menoscabo de quienes ya disfrutaban de título habilitante. Se estima por ello, que conviene aclarar este extremo en la letra c) del precepto examinado, pues las otras obligaciones impuestas a las empresas explotadoras son exigibles en todo momento, mientras esta solo se requiere puntualmente al tiempo de presentar la declaración responsable. En rigor, se trata, además, de una condición ligada a la vivienda y no a la persona que ejerza la actividad. Debería, en suma, explicitarse en el mismo apartado c), a continuación de la referencia a la certificación de la Junta, que “El posterior acuerdo de la Junta que condicione o prohíba el ejercicio de la actividad no afecta a la eficacia de los títulos que le antecedan”.



La letra l) de este artículo 27 incorpora la carga de cumplir las obligaciones “relativas al registro documental e información de entradas y salidas de la clientela, en la forma que se determine por la legislación vigente en materia de seguridad ciudadana”. El Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor, separa con nitidez los supuestos de ejercicio profesional y no profesional de la actividad de hospedaje (artículos 5 y 6, que eximen a los no profesionales de las obligaciones de registro y conservación de datos, aplicándoseles un anexo distinto para las de comunicación), lo que resulta trascendente, en la medida en que las viviendas de uso turístico no comportan necesariamente la profesionalidad del explotador, que puede ser un particular.

A fin de dejar patente ese distinto trato, se estima conveniente añadir, a continuación de la referencia recogida en la letra l), que “Al respecto, el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor, incorpora el anexo en el que se relacionan los datos exigibles, según se trate de ejercicio profesional o no profesional de la actividad”.

En este mismo precepto debería incluirse la necesidad de atender a las obligaciones impuestas a los arrendadores por el artículo 5 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Se observa que, con anterioridad a este Real Decreto, las normativas estatal y autonómicas no se solapaban, en tanto el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos excluye aquellos que supongan 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 o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”. Sin embargo, al amparo de la competencia estatal sobre legislación civil y ordenación de los registros e instrumentos públicos, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, obliga a los operadores a “Obtener previamente el número de registro (...) en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea”, con lo que este régimen estatal -que se articula en cumplimiento del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración-, se superpone a la necesidad de inscripción en el registro autonómico. Se impone así a los administrados una carga acaso prescindible, pero la introducida por los operadores autonómicos ya estaba vigente cuando el Estado lo articula en el seno del Registro de la Propiedad.

En el apartado trece del artículo único, por el que se modifica el artículo 30 del Decreto 48/2016, se alude al “CIF” del solicitante o representante. Con la entrada en vigor el 1 de enero de 2008 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, el CIF -que identificaba solo a personas jurídicas y comunidades de bienes- pasó a denominarse NIF, por lo que procede ajustar la referencia.

En el apartado catorce, por el que se modifica el artículo 31 del Decreto 48/2016 en lo relativo al “Registro y comprobación”, el punto 3 incorpora la necesidad de que la Administración autonómica recabe un informe de los Ayuntamientos para comprobar una serie de extremos relativos a las

viviendas, atribuyendo a dicho informe el carácter de “preceptivo y vinculante”. Sin embargo, la atribución de carácter “vinculante” al informe municipal resulta impropia, pues versa sobre amplios extremos (como el ajuste a los usos urbanísticos o los requisitos medioambientales) y vendría a limitar injustificadamente la capacidad decisoria de la Administración autonómica, al quedar relegada a seguir el criterio municipal sin poder atender a otros elementos que puedan haberse aportado al expediente. Además, no se compasa con lo señalado en el apartado 4 de ese mismo precepto, que permite la continuación del procedimiento en caso de que no haya sido recibido el informe municipal, dando “por verificado el cumplimiento de los requisitos referidos”. Por ello, se propone mantener el informe como preceptivo, pero no vinculante.

En este mismo apartado catorce, se introduce como apartado 6 del artículo 31 la regla que prevé que, en caso de inexactitud, falsedad u omisión de algún aspecto esencial incluido en la declaración responsable, se impida al titular de la vivienda instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante los plazos que se fijan en este apartado, en función del incumplimiento en que incurra. Y, en relación con el seguro de responsabilidad civil, se establece lo siguiente: “h) Disponer de un seguro de responsabilidad civil de explotación con cobertura económica insuficiente: 6 meses./ i) Carecer de seguro de responsabilidad civil de explotación: 1 año./ j) Carecer de seguro: 4 años”. Sin embargo, tanto el Decreto 48/2016 como la Ley de Turismo, solo exigen la contratación de un único seguro de responsabilidad civil, por lo que la letra j) debe suprimirse.

En el mismo precepto, en el último párrafo del apartado 6 dice: “Declarada la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto, de conformidad con los plazos referenciados y, habiendo transcurrido los mismos, en caso de que se presente una nueva declaración responsable con el mismo objeto y se constate por la Administración que adolece de la misma inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en los datos

incluidos o en la documentación que se acompañe o incorpore, anteriormente declarada por Resolución, el nuevo período de imposibilidad se fijará en el doble de los plazos referidos anteriormente, con el límite de cuatro años”. Esta redacción es un tanto confusa, lo que contraviene las recomendaciones contenidas en la *Guía para la elaboración y control de disposiciones de carácter general*, según la cual “se utilizarán preferentemente las construcciones gramaticales simples”. Por ello, proponemos una redacción análoga, o similar a esta, para favorecer su inteligibilidad: “Declarada, mediante resolución, la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto, y una vez transcurridos los plazos establecidos al efecto, si se presentara una nueva declaración responsable con idéntico objeto y la Administración comprobara que persiste la misma inexactitud, falsedad u omisión esencial previamente declarada, el nuevo período de imposibilidad para instar el procedimiento se fijará por un plazo equivalente al doble del inicialmente previsto, con el límite máximo de cuatro años”.

### III. Sobre la parte final.

La disposición adicional única debe integrarse, por su contenido, en la norma modificada y no en la modificativa. De ahí, que deba figurar como un apartado más del artículo único, en este caso “Diecisiete. Se añade una Disposición adicional única”.

Finalmente, conviene efectuar una revisión general de aspectos gramaticales, ortográficos y tipográficos.

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo del Principado de Asturias dictamina que el Principado de Asturias ostenta competencia para dictar la norma proyectada y, una vez atendida la observación esencial y

consideradas las demás contenidas en el cuerpo de este dictamen, puede someterse a la aprobación del órgano competente.”

V. E., no obstante, resolverá lo que estime más acertado.

Gijón, a .....

EL SECRETARIO GENERAL,

V.º B.º  
EL PRESIDENTE,

EXCMO. SR. PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.