



Excmo. Ayuntamiento de XXX  
Ilmo. Sr. Alcalde  
XXX  
(Ávila)

**Asunto: Molestias causadas por la actividad causada en viviendas de uso turístico**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **250/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a las molestias ocasionadas por el funcionamiento de varias casas de turismo rural ubicadas en su municipio.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos al Ayuntamiento de XXX, a la Subdelegación del Gobierno en Ávila y la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León solicitando información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de la presente queja. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y las Administraciones correspondientes que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a los ruidos generados por varias viviendas de uso turístico que se encuentran en la Urbanización “XXX”, ubicadas en la localidad de XXX (Ávila). En efecto, según afirmaba el reclamante, en dichos establecimientos se desarrollan durante numerosos fines de semana actividades lúdicas (fiestas de cumpleaños, despedidas de soltero, etc...) que causan problemas a los vecinos más inmediatos, tal como se puede comprobar en vídeos remitidos a esta Procuraduría. Así, uno de los afectados, D. XXX, remitió un correo electrónico el 17 de febrero a ese Ayuntamiento, en el que solicitaba su intervención ante los incidentes acaecidos durante las noches del fin de semana anterior en el establecimiento denominado “VIVIENDA DE USO TURÍSTICO XXX”, sito en el Paseo XXX, y que motivaron la intervención de los agentes de la Guardia Civil.



Además, se denunciaba que en una situación similar se encontraban otros establecimientos turísticos de la zona que perturban el descanso de los vecinos: ALBERGUE XXX, sita en la C/ XXX, XXX, sita en el Camino XXX, XXX, sita en el Camino XXX, CASA RURAL XXX I y II, sitas en el Camino XXX, 4, VIVIENDA VACACIONAL, sita en la C/ XXX, y XXX, sita en la C/ XXX. La concentración de todos establecimientos turísticos supondría, a juicio del reclamante, un incumplimiento de los valores de la Reserva Natural “Valle de Iruelas”.

En consecuencia, se acordó admitir la queja a trámite solicitando información a tal fin a las Administraciones competentes en la materia. En primer lugar, se recibió el informe remitido por la Consejería de Cultura y Turismo, en el que se exponía que, en el ámbito de sus competencias, ya no se precisa que dichos establecimientos dispongan de una autorización de funcionamiento, bastando una mera declaración responsable tras la aprobación de la nueva Ley autonómica de Turismo. No obstante lo cual, nos da traslado del listado obrante en el Servicio Territorial de Ávila de los establecimientos que se encuentran inscritos en el Registro de Turismo de esa provincia:

- Resolución de 30 de abril de 2009, de la Dirección General de Turismo, por la que se autorizó el funcionamiento del establecimiento turístico denominado “ALBERGUE XXX”, sito en la C/ XXX, XXX, asignándole el código de identificación XXX.

- Declaración responsable de 17 de febrero de 2015 presentada sobre la Vivienda de Uso Turístico denominada “XXX”, sito en el Camino XXX de régimen de alquiler completo y con capacidad para 7 plazas, asignándole la categoría de cuatro estrellas mediante Resolución de 24 de marzo de 2015 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Ávila.

- Declaración responsable de 1 de agosto de 2017 presentada sobre la Vivienda de Uso Turístico denominada “VIVIENDA DE USO TURÍSTICO XXX”, sito en la C/ XXX, de régimen de alquiler completo y con capacidad para 8 plazas, asignándole el código de registro VuT-AV-XXX mediante Resolución de 3 de agosto de 2017 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Ávila.

- Declaración responsable de 6 de septiembre de 2017 presentada sobre la Vivienda de Uso Turístico denominada “VIVIENDA DE USO TURÍSTICO XXX”, sito en el Camino XXX, 14, de régimen de alquiler completo y con capacidad para 8 plazas, asignándole el código de registro VuT-AV-XXX mediante Resolución de 8 de septiembre de 2017 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Ávila.



- Declaración responsable de 15 de marzo de 2021 presentada sobre la Vivienda de Uso Turístico denominada “XXX”, sito en el Camino XXX, de régimen de alquiler completo y con capacidad para 30 plazas, asignándole el código de registro VuT-AV-XXX mediante Resolución de 29 de marzo de 2021 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Ávila.

- Declaración responsable de 15 de marzo de 2021 presentada sobre la Vivienda de Uso Turístico denominada “XXX”, sito en el Camino XXX, de régimen de alquiler completo y con capacidad para 24 plazas, asignándole el código de registro VuT-AV-XXX mediante Resolución de 30 de marzo de 2021 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Ávila.

- Declaración responsable de 28 de mayo de 2021 presentada sobre la Vivienda de Uso Turístico denominada “XXX”, sito en la C/ XXX, de régimen de alquiler completo y con capacidad para 15 plazas, asignándole el código de registro VuT-AV-XXX mediante Resolución de 18 de junio de 2021 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Ávila.

- No consta en dicho Registro la existencia de ningún establecimiento turístico en el inmueble sito en la C/ XXX.

Por último, nos indica que no se ha recibido en la Administración autonómica denuncia o reclamación formulada por particulares y por la Guardia Civil sobre el funcionamiento de dichos establecimientos turísticos.

La Subdelegación del Gobierno en Ávila nos comunicó, en su informe remitido, que en el fin de semana comprendido entre el 11 y el 13 de febrero de 2022, *“se recibió una sola llamada de una persona que comunicaba que había ruidos, música alta y molestias ocasionadas por los ocupantes de una casa rural sita en el Paseo XXX de XXX”,* pero que, al acudir la Guardia Civil a dicho lugar, *“no apreciaron incidencias, ruidos o molestias de tipo alguno”*. Asimismo, se admite que dichos agentes de la autoridad no han formulado denuncia alguna por ruidos causados por los clientes de dichos establecimientos turísticos, puesto que *“cualquier denuncia administrativa tiene que ser objeto de observación personal y directa por los agentes de la Guardia Civil, no bastando para ello que se reciba una llamada de aviso que, una vez la patrulla esté en el lugar, ya no continúa produciéndose la posible infracción (el subrayado es nuestro)”*.

Finalmente, se recibió el informe remitido por el Ayuntamiento de XXX, en el que se reconoció tener conocimiento del escrito y del correo electrónico enviados por el Sr. XXX, los cuales fueron analizados en la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 17 de febrero que se dio por enterada, disponiendo que la concejala delegada realice un informe sobre la situación denunciada. Asimismo, nos comunica dicha Corporación que, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de agosto de 2021, se dio también por enterada la comunicación ambiental presentada por su



propietario de la actividad turística del inmueble, denominado “XXX”, sito en la C/ XXX, de esa localidad, sin que se haya recibido ninguna denuncia como consecuencia del mal funcionamiento de los establecimientos de turismo rural de ese municipio.

No obstante, se admite por el Ayuntamiento que se han recibido reclamaciones presentadas durante los meses de abril y mayo ante dicha Entidad local, en las que se denunciaban las molestias que generan de manera continuada algunas casas de turismo rural impidiendo el descanso de los vecinos de la Urbanización “XXX”. Sin embargo, se informaba también que el propietario de una vivienda de uso turístico había aportado escritos de otros vecinos de ese mismo lugar que afirmaban no tener queja alguna del comportamiento de los clientes del establecimiento.

Tras la recepción de estos informes, esta Institución tuvo conocimiento de la presentación de dos correos electrónicos, remitidos al Ayuntamiento de XXX por el Sr. XXX, los días 13 de junio y 1 de agosto de 2022, en los que se denunciaba la celebración de dos fiestas ilegales, en las que participaron varias personas, en la vivienda de uso turístico denominada “XXX”, adjuntando fotos sobre estos hechos. Al mismo tiempo, otro de los vecinos afectados, D. XXX, acudió al Puesto de la Guardia Civil de XXX para denunciar las molestias a consecuencia de una fiesta celebrada por los clientes de un establecimiento turístico durante el fin de semana del 25 de julio de ese año, remitiendo igualmente videos acreditativos de los ruidos sufridos.

En consecuencia, se acordó solicitar una ampliación de información al citado Ayuntamiento y a la Subdelegación del Gobierno en Ávila para conocer si se había llevado a cabo alguna intervención por estos hechos. En su respuesta, la Administración municipal nos comunicó que tenía conocimiento de las reclamaciones formuladas, las cuales fueron remitidas al propietario del establecimiento turístico, el cual formuló las alegaciones oportunas indicando que no eran ciertos los ruidos generados por sus clientes. El órgano estatal nos informó que las molestias denunciadas por el Sr. XXX tenían su origen en la Vivienda de uso Turístico denominado “XXX”, sita en la C/ XXX, pero que no se formuló ninguna denuncia al no haber podido comprobar estos hechos los agentes de la Guardia Civil. Asimismo, durante los meses de junio y julio de 2022, no se pudieron acreditar por las patrullas de servicio de la zona ruidos procedentes de las diferentes casas de turismo rural de la Urbanización “XXX”.

A la vista de lo informado, procedemos a ponerle de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Resolución.

Como cuestión previa, debemos indicar que esta Procuraduría va a estudiar únicamente la actuación de la Administración municipal en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en cuestiones de derecho civil o de otro tipo, las cuales, de existir, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.



Para estudiar la presente queja es preciso partir de la proliferación de viviendas de uso turístico en la localidad de XXX dado su alto valor paisajístico y su proximidad a Madrid y otros municipios de su entorno. En su día, esta circunstancia generó problemas de convivencia en dicho municipio, que esta Procuraduría pudo comprobar como consecuencia de la tramitación de los expedientes de queja **20081563** y **20081564**, en los que se denunciaron los ruidos generados por las despedidas de soltero que se celebraban en alojamientos de turismo rural de esa localidad y que fueron constatadas en diligencias practicadas en el Puesto de la Guardia Civil de XXX.

En esta ocasión, las reclamaciones se centran en las viviendas de uso turístico situadas en la zona de las Urbanizaciones “XXX” y “XXX” de esa localidad, las cuales se encuentran debidamente dadas de alta en el Registro correspondiente del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Ávila, conforme a lo exigido en el Decreto 9/2014, de 6 de marzo, por el que se regula el Registro de Turismo de Castilla y León y el Censo de promoción de la actividad turística de Castilla y León. Además, como nos informa la Administración autonómica, tras la aprobación de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, se ha pasado de un régimen autorizador a una mera declaración responsable que debe presentar el titular del alojamiento turístico en los términos recogidos en el artículo 21.1 de dicha norma: *“Para el acceso y ejercicio de su actividad en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, los titulares de los establecimientos de alojamiento turístico y de restauración, así como de las actividades de intermediación turística, de turismo activo y de otras actividades turísticas no vinculadas a un establecimiento físico deberán presentar, con anterioridad al inicio de su actividad, la correspondiente declaración responsable en los términos establecidos en esta ley y en las normas que la desarrollen”*.

Pues bien, desde el punto de vista formal, las viviendas de uso turístico cumplen los requisitos exigidos en la normativa sectorial vigente. De idéntica forma sucede con el régimen ambiental previsto, ya que el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, únicamente exige la remisión de una comunicación ambiental para iniciar su actividad al estar incluida en el punto sexto del Anexo III de dicha norma, referido a restauración y hospedaje, y más concretamente en el apartado 6.10: *“Actividades de alojamiento turístico tipo hotelero, apartamento turístico, vivienda turística, albergue y turismo rural”*, y en el apartado 6.12: *“Centros e instalaciones de turismo rural incluidas en el ámbito de aplicación de la normativa en materia de ordenación de alojamientos de turismo rural”*. En el caso de la vivienda de uso turístico denominada “XXX”, se ha acreditado también que su propietario remitió la comunicación ambiental necesaria al Ayuntamiento de XXX con el proyecto básico, dándose este por enterado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de agosto de 2021, por lo que también se cumplió el requisito formal exigido.



En otro orden de consideraciones, no es posible prohibir los alojamientos turísticos en la Urbanización “XXX”, como se solicitaba por el Sr. XXX en sus escritos remitidos a la Administración municipal. Así, conforme al artículo cuarto de las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por Acuerdo de 12 de septiembre de 2003, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, que regula los usos urbanísticos admitidos en dicho municipio, definiendo el uso hotelero como *“el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las residencias o edificios análogos destinados a alojamientos colectivos (artículo 4.2.2)”*. Las condiciones fijadas en ese precepto son las siguientes:

*“A) Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la reglamentación hotelera.*

*B) Se permiten las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes, etc., que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación”*.

El artículo octavo de las Normas Urbanísticas del municipio de XXX desarrolla las Normas Particulares para el Suelo Urbano, debiendo acudir en este caso a la Ordenanza de Extensión Grado 4º que recoge los criterios que deben cumplirse en la zona de “XXX y XXX”. En dichas urbanizaciones, de prevé como uso principal el de vivienda en edificación unifamiliar, pero dentro de los usos compatibles se encuentra el hotelero, por lo que no cabe prohibir “a priori” la instalación de los alojamientos turísticos en el interior de dichas Urbanizaciones.

Debemos resaltar también que no es posible exigir la realización de un estudio de impacto ambiental por la proximidad de la Reserva Natural del Valle de Iruelas, declarada por Ley 7/1997, de 17 de junio, XXX. La normativa que regula los usos en dicho espacio natural se encuentran en el Decreto 57/1996, de 14 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Valle de Iruelas, sin que, por su naturaleza, las limitaciones y/o prescripciones establecidas puedan aplicarse al interior del suelo urbano de dicho municipio.

En consecuencia, esta Institución considera que el problema se encuentra en la falta de control del eventual comportamiento de los clientes de algunos de las viviendas de uso turístico en dichas Urbanizaciones, como las fueron denunciadas en su día por los Sres. XXX y XXX. Sin embargo, estos ruidos no pudieron ser comprobados de manera directa y personal por los miembros de la Patrulla de la Guardia Civil que acudieron a dicho lugar tras las llamadas telefónicas realizadas, lo cual determinó que no se pudiese tramitar ningún expediente sancionador por las administraciones competentes. Al respecto, debemos recordar que la presunción de veracidad se aplica únicamente a los hechos constatados por agentes de la autoridad, conforme a lo previsto en el artículo 77.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las



Administraciones Públicas: *“Los documentos formalizados por los funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad y en los que, observándose los requisitos legales correspondientes se recojan los hechos constatados por aquéllos harán prueba de éstos salvo que se acredite lo contrario”.*

Sin embargo, en la documentación remitida a esta Procuraduría consta la existencia de imágenes y vídeos que demuestran los ruidos y molestias sufridos en varios momentos, todos realizados en el año 2022 por clientes de dichas viviendas de uso turístico. Para prevenir estas situaciones se debe aplicar la Ordenanza municipal sobre convivencia ciudadana, aprobada definitivamente en la sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de XXX celebrada el 26 de abril de 2013 (BOP de Ávila de XXX). Según se afirma en su artículo primero, *“esta Ordenanza tiene por objeto la prevención de actuaciones perturbadoras de la convivencia ciudadana (el subrayado es nuestro) y el fomento de la misma, con la debida protección, tanto de los bienes públicos de titularidad municipal como de las instalaciones y elementos que forman parte del patrimonio urbanístico y arquitectónico del municipio de XXX frente a las agresiones, alteraciones y usos indebidos de que puedan ser objeto”.*

Así, con carácter general, el artículo 4.1 de la Ordenanza prevé que *“los ciudadanos tienen obligación de respetar la convivencia y tranquilidad ciudadanas”*, y el artículo 13.1 dispone en relación con la contaminación acústica que *“todos los ciudadanos están obligados a respetar el descanso de los vecinos y a evitar la producción de ruidos y olores que alteren la normal convivencia”*. No obstante, el artículo 21 establece de manera específica dos exigencias que deben cumplir los clientes de las viviendas de uso turístico de esa localidad:

*“A) Los usuarios de las Casas y Alojamientos Rurales deberán respetar la buena vecindad y evitar ocasionar ruidos que puedan resultar molestos a terceros (el subrayado es nuestro).*

*B) Se prohíbe la puesta en marcha de equipos de sonido más allá de las 12 de la noche (el subrayado es nuestro) *tanto en el exterior como en el interior de las viviendas”.**

Por lo tanto, si ese comportamiento inadecuado hubiese sido acreditado por los agentes de la autoridad, tras la correspondiente denuncia, hubiera sido posible la tramitación de un expediente sancionador por parte del órgano competente del Ayuntamiento de XXX, ya que hubiera tratado de la comisión de una infracción tipificada en los artículos 28 y siguientes de esa Ordenanza, con la imposición de la multa pertinente conforme al cuadro de sanciones establecidos en el artículo 32 de dicha norma municipal.



En definitiva, esta Procuraduría estima que la Administración municipal dispone del instrumento jurídico adecuado para sancionar estas conductas, por lo que, ante la inexistencia de una Policía municipal específica, debería requerirse la colaboración de los agentes de la Guardia Civil para llevar a cabo las tareas de vigilancia precisas que permitan asegurar la tranquilidad de los vecinos más inmediatos a las casas de turismo rural de alquiler completo que se encuentran en las Urbanizaciones “XXX” y “XXX”, ya que dicho Cuerpo de Seguridad estatal puede formular las denuncias pertinentes que permitan controlar y, en su caso, sancionar aquellos comportamientos que han sido prohibidos de manera específica en el artículo 21 de la Ordenanza municipal.

Para articular dicha colaboración, el artículo 54.1 de la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, creó las Juntas Locales de Seguridad, con la función de coordinar la labor de la Guardia Civil en los pequeños municipios, siendo desarrollada dicha figura en el Real Decreto 1087/2010, de 3 de septiembre. El artículo segundo de ese reglamento define a las Juntas Locales de Seguridad como *“órganos colegiados para facilitar la cooperación y la coordinación, en el ámbito territorial del municipio, de las Administraciones Públicas en materia de seguridad, asegurando de forma específica la cooperación y la coordinación operativa de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad que intervienen en el término municipal”*. En consecuencia, conforme a las competencias atribuidas en el artículo 4 del RD 1087/2010, se debería valorar y promover por la presidencia de ese órgano colegiado –que recae en el Alcalde del municipio- el refuerzo de las patrullas del servicio en aquellos períodos en los que se prevea una mayor afluencia turística para intentar evitar conductas ruidosas y molestas que perturben la convivencia ciudadana.

En conclusión, con la presente Resolución, esta Procuraduría pretende que el Ayuntamiento de XXX adopte las medidas oportunas que permitan implementar las medidas previstas en la citada Ordenanza municipal, garantizando así el derecho al descanso de los vecinos de las Urbanizaciones “XXX” y “XXX” de esa localidad, en el sentido que ha recogido la doctrina del Tribunal Europeo de los Derechos Humanos, en la que se advierte que, en determinados casos especiales de gravedad, ciertos daños ambientales aun cuando no pongan en peligro la salud de las personas, pueden atentar contra su derecho al respeto de la vida privada y familiar, privándolas del disfrute de su domicilio, en los términos del artículo 8.1 del Convenio de Roma, y, por ende, del artículo 18 de nuestra Constitución.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución:**



**Que, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los usuarios de las viviendas de uso turístico en el artículo 21 de la vigente Ordenanza sobre Convivencia Ciudadana, se requiera por parte del órgano competente del Ayuntamiento de XXX una mayor presencia de la Guardia Civil, como agentes de la autoridad de ese municipio, para llevar a cabo las tareas de vigilancia y control que permitan asegurar la tranquilidad de los vecinos más inmediatos a las casas de turismo rural de alquiler completo que se encuentran en las Urbanizaciones “XXX” y “XXX”, y, en su caso, mediante la formulación de las pertinentes denuncias que permitan iniciar el procedimiento para la imposición de las sanciones previstas en dicha norma municipal.**

Por último, le comunicamos que se han archivado las actuaciones respecto a la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León al no constatar ninguna irregularidad invalidante en su actuación, y se ha agradecido a la Subdelegación del Gobierno en Ávila la colaboración prestada.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma **en el plazo de dos meses**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución. En el caso de que se acepte, se ruega dé traslado a esta Procuraduría, para nuestro conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Resolución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López