

02. A Debate



Viviendas para alquiler turístico.

Hay que controlar las viviendas protegidas que se destinan al alquiler turístico.

En 2017 iniciamos de oficio, [la queja 17/0697](#) al tener conocimiento de la posibilidad de que viviendas protegidas se pudiesen estar empleando por las personas adjudicatarias como viviendas turísticas.

Cualquier destino diferente al de **residencia habitual** u otro autorizado expresamente que se dé a las viviendas concedidas en régimen de protección, **desvirtúa la función social de estas viviendas y perjudica a las personas demandantes en lista de espera.**

En consecuencia, se solicitó a las administraciones información sobre las actuaciones que hubieran realizado para garantizar que las viviendas protegidas se destinan a residencia habitual y permanente de la persona titular. En sus informes, señalaban que no habían recibido denuncias o reclamaciones de este tipo.

En cuanto a la existencia de algún mecanismo que permita detectar este tipo de uso de las viviendas protegidas, se indica que por parte de las Delegaciones Territoriales de Cultura, Turismo y Deporte se comunican periódicamente las altas en el Registro de Turismo de Andalucía, si bien dicha información no permite detectar si se trata de una vivienda protegida de algún parque público residencial.

La normativa reguladora de las viviendas turísticas no impide que viviendas protegidas puedan llegar a inscribirse y emplearse con este fin. Así, en la documentación que se deberá aportar tras la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo para acreditar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el uso de la vivienda con esta finalidad, no figura ningún documento del que se pueda deducir que la vivienda se encuentra o no en un régimen de protección pública. Tampoco se prevé que en la visita de inspección que habrá de llevarse a cabo en la vivienda de acuerdo con el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo, a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos turísticos exigidos, se incluya la verificación de esta circunstancia.

Sí es posible detectar casos de incumplimiento de las condiciones de uso de las viviendas protegidas, a través de denuncias de otros ciudadanos o de la verificación de su uso que se lleve a cabo por las administraciones titulares de los diferentes parques públicos residenciales, con el consiguiente inicio de expediente sancionador y/o de desahucio administrativo.

Por otra parte, esta Institución es conocedora de que, en la práctica, las actuaciones verificadoras son insuficientes para el amplio número de viviendas protegidas existentes.



Analizado todo lo anterior, esta Defensoría observó la inexistencia de mecanismos adecuados, tanto por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda como de la Consejería de Turismo y Deporte, para evitar que viviendas protegidas puedan de facto inscribirse en el Registro de Turismo de Andalucía y utilizarse como viviendas turísticas, de forma que no solo es posible, sino fácil llevar a la práctica un uso ilegítimo de la misma sin que sea detectado por las Administraciones competentes.

A la vista de todo ello y en virtud del artículo 29 de nuestra ley reguladora, se formuló a ambas Administraciones Resolución en el sentido de que adoptasen los cambios normativos necesarios e implementen medidas eficaces en sus respectivos ámbitos competenciales para **preservar la función social de la vivienda protegida, garantizando que esta no se pueda emplear como vivienda turística**; así como que se coordinen de forma adecuada de modo que, cuando se detecte por la primera que una vivienda protegida pretende utilizarse o se está utilizando con finalidad turística, se dé traslado a la segunda a fin de iniciar las actuaciones pertinentes.

Dicha Resolución ha sido aceptada por ambas administraciones, comprobando que se han implementado medidas en sus respectivos ámbitos competenciales para preservar la función social de la vivienda protegida.

El papel del denunciante.

La necesaria revisión del papel del denunciante en el ámbito de las relaciones de consumo.

Ha sido una constante en nuestra tradición jurídica la equiparación de la figura de la persona denunciante en el ámbito del procedimiento administrativo a la del mero interesado o interesado simple, en cuanto al reconocimiento de derechos respecto del propio procedimiento sancionador que pudiera, en su caso, incoarse como consecuencia de una denuncia presentada.

Esto se ha venido traduciendo en una limitación de los derechos del denunciante a ser informado sobre la decisión de incoación o no del procedimiento sancionador, sobre el desarrollo del mismo o sobre la resolución que se adopte finalmente. Limitación que se hace extensiva al derecho a presentar alegaciones, ser llamado al trámite de audiencia o presentar recursos.

El argumento principal para estas restricciones ha sido considerar que el denunciante se limita con su denuncia a activar el ejercicio por la administración de sus deberes de persecución y sanción de los ilícitos administrativos, sin que de su denuncia se derive la condición de interesado en el procedimiento que pueda incoarse, ya que su papel se ha limitado a dar cumplimiento a un deber público.

Esta tradición jurídica viene siendo puesta en cuestión desde hace tiempo por parte de un sector de la doctrina que considera que la misma no parece muy acorde con las **nuevas legislaciones que proclaman la transparencia de los poderes públicos en su actuación administrativa o con aquellas que vienen reconociendo un plus de legitimidad a las asociaciones que defienden derechos e intereses colectivos**. La discrepancia es especialmente notoria en lo que se refiere a las limitaciones al derecho de acceso a la información que supone la negativa a comunicar al denunciante la decisión de incoar o no el procedimiento o informarle sobre el sentido de la resolución recaída en el mismo.

En esta línea de cuestionamiento de **la posición tradicional del denunciante cabría enmarcar alguna jurisprudencia reciente que reconoce** los derechos propios del interesado cualificado a quienes acreditan algún tipo de interés en el resultado del procedimiento sancionador, ya sea por incidir en sus derechos e intereses individuales o por tener relación con los derechos e interés colectivos que propugnan.

Siguiendo estas líneas doctrinales y jurisprudenciales, esta Institución viene, desde hace ya algún tiempo posicionándose **a favor de un mas amplio reconocimiento de derechos a los denunciantes en el ámbito del procedimiento sancionador**, en particular cuando dichos denunciantes son