

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DEL
AYUNTAMIENTO EL DIA 2 DE MARZO DE 2023**

ALCALDE-PRESIDENTE

SR. D. FERNANDO SÁNCHEZ MORALES

PRIMER TENIENTE DE ALCALDE

SR. D. JOSÉ TOMÁS COBO GÓMEZ

SEGUNDO TENIENTE DE ALCALDE

SRA. DÑA. LAURA MONDÉJAR HERNÁNDEZ

CONCEJALES/AS

SRA. DÑA. INÉS VEINTEMILLA IZUEL
SRA. DÑA. MARÍA LORETO GARCÍA PÉREZ
SR. D. JUAN ANTONIO RODRIGUEZ GAZAPO
SR. D. LUIS DOMINGO FRAGA ORÚS

SECRETARIO

SR. D. ASIER CASADO ÁLVAREZ

En la Villa de Canfranc (Huesca), a dos de marzo de dos mil veintitrés, siendo las diecisiete horas treinta minutos, y bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Fernando Sánchez Morales, se reúnen en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial los miembros de la Corporación Municipal arriba expresados, que son siete miembros de hecho de los siete de derecho integrantes de la misma, al objeto de celebrar sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno, asistidos del Sr. Secretario de la Corporación, D. Asier Casado Álvarez, que da fe del acto.

La sesión se celebra previa convocatoria al efecto, efectuada con la antelación reglamentaria, dándose publicidad de la misma mediante la fijación de un ejemplar de la convocatoria y Orden del Día en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial y demás lugares de costumbre.

Abierta la sesión y declarada pública por la Presidencia, una vez comprobada por el Sr. Secretario la existencia del quórum de asistencia necesario para que pueda ser iniciada, se procede a conocer de los asuntos incluidos en el Orden del Día que seguidamente se transcribe, cuya dación de cuenta, deliberación y acuerdos adoptados se expresan y constatan a continuación.

ORDEN DEL DIA

1.- Ratificación de la urgencia.

2.- Aprobación, si procede, suspensión cautelar del otorgamiento de licencias urbanísticas y licencias de actividad exigibles para el acondicionamiento y la apertura de viviendas de uso turístico, por el plazo de un año en todo el término municipal de Canfranc.

1.- RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA.- De conformidad y base con lo establecido en el artículo 46.2 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículo 79 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el Pleno, por unanimidad de los presentes, acuerda RATIFICAR la URGENCIA de la convocatoria de la sesión extraordinaria-urgente a celebrar en el día de hoy 2 de marzo de 2023, cuya justificación de su urgencia aparece en el Decreto de la Alcaldía-Presidencia 23/2023 de fecha 28 de febrero de 2023.

2.- APROBACIÓN, SUSPENSIÓN CAUTELAR DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y LICENCIAS DE ACTIVIDAD EXIGIBLES PARA EL ACONDICIONAMIENTO Y LA APERTURA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, POR EL PLAZO DE UN AÑO EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CANFRANC.

Por parte de la Alcaldía-Presidencia se presenta la siguiente propuesta de acuerdo:

1.- Esta Alcaldía ha observado que el fenómeno de la proliferación indiscriminada de las Viviendas de Uso Turístico está provocando en nuestro municipio efectos perversos en varios niveles:

- Un nivel convivencial interno en el seno de las comunidades de propietarios. La existencia de un uso turístico en auge que se desarrolla dentro un uso comunitario residencial crea disfunciones plasmadas en las quejas y denuncias que se reciben en cuanto a las molestias ocasionadas. Tal y como ha reconocido el Juzgado de lo contencioso administrativo de Huesca (97/2021 de 10 de mayo) el uso de una VUT “*se aparta del uso característico residencial del suelo donde está radicado el inmueble, contempla la eventualidad de que la entrada y salida frecuente en la comunidad de vecinos de personas extrañas a la misma que por definición están de vacaciones y siguen horarios y costumbres distintos a los residentes genere molestias a éstos*”. Fruto de esta problemática es que el nuevo Decreto 1/2023 , de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, en su artículo 15.1 f) obliga al promotor de una VUT a presentar declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios o los acuerdos de la junta de propietarios no limitan o condicionan el uso de la vivienda impidiendo el ejercicio de la actividad turística.

- Un nivel de incidencia en el mercado de alquiler. La proliferación de VUTs está drenando el mercado de alquiler residencial normal de tal manera que como ya se denuncia públicamente sobre todo en los núcleos turísticos no existe ya posibilidad de que trabajadores y funcionarios que se trasladan o primeros núcleos familiares en formación consigan una vivienda en alquiler al haberse desplazado la oferta de viviendas vacías al más “lucrativo” negocio de las VUT. Esto está siendo mayoritariamente reconocido como una de las causas que están provocando el aumento de los precios de alquiler normal.

- Un nivel de incidencia en el mercado turístico. La estructura de oferta del mercado turístico constituida por empresas profesionales del alojamiento (hoteles, apartamentos turísticos, alojamientos al aire libre....) se ve afectada por una verdadera actividad económica de oferta de alojamientos turísticos que, sin embargo, no asume de manera íntegra o transparente los costes internos de producción, incluyendo mano de obra, y las obligaciones, incluyendo las fiscales, creando una competencia desleal, alejada ya de los términos de “*economía colaborativa*” con los que surgió para constituirse en un segmento de oferta especulativa.

2.- Ante esta situación los Ayuntamientos pueden y deben intervenir con una regulación que, en cada caso y bajo las circunstancias peculiares de cada municipio, establezca condiciones y limitaciones a la aparición de este nuevo uso en los inmuebles residenciales.

3.- La jurisprudencia reciente reconoce ya de forma clara la competencia de los Ayuntamientos para regular desde el marco urbanístico la implantación y apertura de VUTs. Así las sentencias del Tribunal Supremo n.º 625/2020 de fecha 1 de junio de 2020; la n.º 1.550/2020 de 19 de noviembre de 2020; la n.º 779/2021 de fecha 2 de junio de 2021 o la todavía más reciente STS 238/2023 de 31 de enero de 2023 que ha convalidado el acuerdo del Ayuntamiento de Palma de Mallorca de prohibir la comercialización de estancias turísticas en viviendas sitas en edificios plurifamiliares.

El Tribunal Supremo expone el marco en el que los Ayuntamientos deben actuar en un “*urbanismo cambiante, que intenta adaptarse a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medio ambientales, y que, a tal fin, utiliza sus instrumentos de modificación para conseguir y alcanzar la inevitable transformación de las ciudades. Y para tal fin, se encuentran legitimadas – y obligadas – las Administraciones Públicas que cuentan con competencia en el ámbito material del urbanismo*” (FJ sextode su sentencia de 19 de noviembre de 2020) reconociendo respecto al fenómeno de proliferación de las VUT el riesgo de llegar a una “*desertización (gentrificación), en determinados lugares, al alterarse la forma de vida de los residentes habituales, debido a la transformación - de hecho – de un uso tradicional residencial , en otro, pujante y turístico, con todas las consecuencias que de ello se derivan, pues, es evidente, que cuando más auténtico es un lugar más gente atrae, pero, cuanta más gente atrae, más se diluye su auténtica identidad, y con ello la vida de los residentes habituales del mismo lugar. Es, en síntesis, convertir a las ciudades – o las partes esenciales de las mismas – en un a modo de parque temático, en vez de un lugar habitable y de convivencia. La ciudad se convierte en un problema y no en un sistema de solucionar los problemas de sus habitantes*”.

4.- La intervención con el objeto de regular y limitar la proliferación de VUTs se ejerce en aplicación de la función pública que, según los artículos 3 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de (LSRU) y 3 y 4 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, (TRLUA) fijan la dirección y control de la actividad urbanística y marcan las competencias (art.8 TRLUA) que corresponden a los Ayuntamientos. En el ejercicio de dicha potestad los instrumentos de planificación urbanística fijan el contenido estatutario del derecho de propiedad en función de la clasificación y calificación urbanísticas de los inmuebles en una tradición y práctica ininterrumpida que ha configurado la ordenación moderna del espacio urbano de todos nuestros pueblos, barrios y ciudades. Y es a través de las técnicas de clasificación y calificación como se fija, entre otras cosas, los “*usos e intensidades*” (artículo 40.1 c LUA) de las parcelas y las fincas.

5.- A la hora de abordar una nueva regulación urbanística como la que se pretende con las VUTs conviene a fin de evitar situaciones administrativas consumadas proceder a la suspensión cautelar del otorgamiento de las licencias.

La adopción del acuerdo de suspensión cautelar del otorgamiento de títulos habilitantes de naturaleza urbanística como acto preparatorio de la redacción o modificación de un planeamiento urbanístico es un instrumento tradicional de nuestra legislación urbanística. Podemos citar el artículo 27 del TRLS de 1976, los artículos. 117 a 119 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978; el artículo 102.1 del TRLS de 1992; los artículos 65 y 66 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, todos ellos con una redacción similar si no idéntica. La técnica acumula por ello una extensa práctica en su aplicación, una no menos extensa explicación doctrinal y una ininterrumpida jurisprudencia en su interpretación.

La regulación vigente se contiene en el artículo 77 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) que señala: *“el Ayuntamiento pleno podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición para áreas o usos determinados con el fin de estudiar la formación o reforma de los planes urbanísticos o estudios de detalle”*

Y el artículo 78 del TRLUA señala: *“La suspensión se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido, dentro de ese plazo, el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma”*.

La medida pretende asegurar la efectividad del planeamiento futuro desarrollando una función de garantía de una ordenación urbanística que todavía no está en vigor, impidiendo que cuando ésta no ha llegado todavía puedan ejecutarse obras o instalaciones o implantarse usos o actividades que, aun conformes con la ordenación en vigor, vayan a dificultar la realización efectiva del nuevo plan. (sentencias del Tribunal Supremo de 23 de junio 1981 Ar. 2732; 7 de diciembre de 1982 Ar 7949; 3 de octubre de 1984 ,Ar. 5594; 3 de enero y 22 de abril 1985 Ar 402 y 2224; 7 de noviembre de 1998 RJ 8637) garantizando la periódica adaptación y renovación del planeamiento y su adecuación a la realidad económica (TS 19 de mayo de 1995, RJ 4453).

El Tribunal Superior de Justicia de Aragón en sentencia de dieciocho de febrero dos mil catorce resume la doctrina y la jurisprudencia al respecto: “hemos dicho en numerosas ocasiones que la finalidad de este tipo de suspensiones no es otro que el impedir la autorización de licencias de obras que no se ajustan al planeamiento que se pretende innovar y que, de no acordarse la suspensión de dichas licencias, supondría la imposibilidad de aplicación del nuevo planeamiento. Se pretende evitar que se aprueben licencias que contravienen o de alguna manera contradicen las nuevas prescripciones a aprobar (por todas, nuestra sentencia de 7 de marzo de 2003 , ó la de 29 de octubre de 2009, recaída en recurso nº 98/04; asimismo en igual sentido cabe citar la de la secc. 5ª de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 2005, rec. 4589/2002). Tienen una clara naturaleza cautelar, y se trata de asegurar la efectividad del planeamiento que se pretende aprobar en su día, y habida cuenta tal naturaleza, cautelar y limitativa de derechos del interesado, su aplicación debe ser apreciada restrictivamente”.

6.- De acuerdo con la motivación que se contiene en la presente propuesta se juzga conveniente y oportuno proceder a dicha suspensión cautelar, dando traslado de la misma para su conocimiento

a la Administración competente en materia de Turismo, por lo que se propone al pleno del Ayuntamiento la siguiente propuesta de acuerdo:

El Pleno del Ayuntamiento de Canfranc, por unanimidad, **ACUERDA:**

PRIMERO: Conforme a lo dispuesto en los artículos 77 y 78 del TRLUA, acordar la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias urbanísticas y licencias de actividad exigibles para el acondicionamiento y la apertura de viviendas de uso turístico, por el plazo de un año en todo el término municipal de Canfranc al objeto de poder adaptar, si así se estima oportuno y tras el correspondiente estudio, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc en cuanto a compatibilidad de usos y condicionado.

SEGUNDO: Publicar el presente acuerdo y comunicarlo al Servicio Provincial de Turismo del Gobierno de Aragón a fin de que suspenda la autorización administrativa de apertura de nuevas VUTs en el municipio de Canfranc.

Y no habiendo más asuntos de que tratar, la Presidencia dio por finalizada la sesión, levantándose la misma a las diecisiete horas cuarenta y cinco minutos, de la que se extiende la presente ACTA, de todo lo cual, como Secretario, DOY FE.-

VºBº
El Alcalde-Presidente

El Secretario

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Fdo.: Fernando Sánchez Morales

Fdo.: Asier Casado Álvarez