

INSTRUCCIÓN DE 16 DE FEBRERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO, ACERCA DE LA INTERPRETACIÓN DEL CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS CONCEPTOS “VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS” Y “COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS”.

El artículo 2, letra a), del Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, aprobado mediante Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, establece la siguiente definición para las viviendas de uso turístico: *“Aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, viviendas unifamiliares aisladas u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros para su alojamiento turístico, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa”.*

Constatada en la práctica la necesidad de homogeneizar la interpretación acerca del contenido y alcance de los conceptos “viviendas unifamiliares aisladas” y “complejos inmobiliarios privados”, se ha de recurrir a otras normas del ordenamiento jurídico para proceder a una aplicación correcta del precepto en cuestión.

En relación con el concepto “vivienda unifamiliar aislada”, ha de acudirse a lo dispuesto al respecto en el artículo 12, letra f), de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada mediante Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón:

“f) Vivienda Unifamiliar: Es el edificio de uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

1. Vivienda unifamiliar aislada: Es la vivienda unifamiliar cuya edificación está situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero”.

Por lo que respecta a los “complejos inmobiliarios privados”, cabe remitirse a lo dispuesto en el artículo 24, apartado 1, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal:

“1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios”.

Como señalan los apartados 2, 3 y 4 del precepto antes señalado, los complejos inmobiliarios privados podrán constituirse en una sola comunidad de propietarios, en una agrupación de comunidades de propietarios o revestir otras formas jurídicas admisibles en Derecho que libremente acuerden los propietarios (en concreto, la jurisprudencia ha admitido la posibilidad de adoptar la forma de "comunidad de bienes ordinaria" y la de "asociaciones").

Habida cuenta de la necesidad de aclarar la interpretación acerca del contenido y alcance de los conceptos "viviendas unifamiliares aisladas" y "complejos inmobiliarios privados", de conformidad con el artículo 33 del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, vengo en dictar la siguiente

INSTRUCCIÓN

Para la aplicación del Reglamento de viviendas de uso turístico en Aragón por parte de la Administración turística de la Comunidad Autónoma, se entenderá por:

- a) **Vivienda unifamiliar aislada:** Edificio de uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda y cuya edificación esté situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.
- b) **Complejo inmobiliario privado:** Conjunto integrado por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, en el que participen los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Zaragoza, 16 de febrero de 2016

LA DIRECTORA GENERAL DE TURISMO,



Maria Luisa Romero Fuertes