



G PRESIDÈNCIA
O GOVERN
I ILLES BALEARS
B
/

Parlament de les Illes Balears
RGE: 5311/2017 - 11/04/2017 09:57

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
C. de Presidència-Oficina Principal
L11S2993/2017
11/04/2017 09:22:36

M. Hble. Sr. Baltasar Picornell i Lladó
President del Parlament de les Illes Balears

Assumpte: Tramesa del Projecte de llei de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges

Us tramet, adjunt, el text del Projecte de llei de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, aprovat pel Consell de Govern en la sessió de dia 7 d'abril de 2017 (segons consta en el certificat que també s'adjunta), acompanyat de la documentació que preveu l'article 117.1 del Reglament del Parlament de les Illes Balears.

Així mateix, el Consell de Govern demana a la Mesa que el projecte de llei es tramiti pel procediment d'urgència, d'acord amb l'article 100 del Reglament del Parlament.

La qual cosa us comunic perquè en prengueu coneixement i li doneu la tramitació reglamentària corresponent.

Palma, 10 d'abril de 2017

La presidenta

Francesca Lluch Armengol i Socias



GOVERN
ILLES
BALEARS

SECRETARIA DEL CONSELL DE GOVERN	
Núm.:	130
Data:	7/04/2017

Pilar Costa i Serra, secretària del Consell de Govern,

CERTIFIC:

Que el Consell de Govern, a proposta del vicepresident i conseller d'Innovació, Recerca i Turisme en la sessió de dia 7 d'abril de 2017 adoptà l'Acord següent:

1. Acord d'aprovació del Projecte de Llei de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges

L'article 30.11 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears disposa que el turisme és una competència exclusiva de la Comunitat Autònoma, en atenció a l'article 148.1.18a de la Constitució, que es refereix a la promoció i a l'ordenació del turisme en l'àmbit territorial respectiu. Per tant, des que el Reial decret 3401/1983, de 23 de novembre, va aprovar el traspàs de les funcions i els serveis en matèria de turisme de l'Estat a les Illes Balears, la Comunitat Autònoma ha exercit aquesta competència, tant des d'un punt de vista d'ordenació material com d'elaboració de normativa.

D'altra banda, l'article 24 de l'Estatut d'autonomia estableix que els poders públics de la comunitat autònoma han de reconèixer l'activitat turística com a element econòmic estratègic de les Illes Balears. El foment i l'ordenació de l'activitat turística s'han de dur a terme amb l'objectiu de fer-la compatible amb el respecte al medi ambient, al patrimoni cultural i al territori, així com amb l'impuls de polítiques generals i sectorials de foment i ordenació econòmica que tinguin com a finalitat afavorir el creixement econòmic a mitjà i a llarg termini.

Aquesta competència exclusiva en turisme ha permès dur a terme una regulació dels allotjaments turístics de les Illes Balears, i també dels habitatges que es comercialitzen turísticament. Així, cal destacar la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística, que regulava i configurava els habitatges turístics de vacances com a allotjaments turístics; la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques a habitatges, que va dur a terme la regulació de certs habitatges ja no com a allotjaments turístics sinó com a habitatges objecte de comercialització turística, i la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que també configura amb caràcter general aquest tipus d'activitat com una comercialització turística d'habitatges, però des de la definició clara del fet que es tracta d'habitatges d'ús residencial. Les dues primeres normes només permetien la comercialització turística en habitatges unifamiliars aïllats, però la Llei 8/2012

va ampliar les possibilitats als habitatges aparellats sotmesos al règim de propietat horitzontal, i als habitatges unifamiliars entre mitgeres sempre que siguin únics en la parcel·la.

Amb la modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, es pretén fer encaixar també en les possibilitats de comercialització d'estades turístiques els habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal —o edificis plurifamiliars—, més enllà dels coneguts com a *edificis aparellats sobre parcel·la comuna*, que ja estaven permesos.

En tot cas, aquesta regulació no pot obviar les diverses problemàtiques que la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial pot comportar, per la qual cosa s'estableix un seguit de límits i formalitats legals relacionats bàsicament amb la salvaguarda del dret al domicili lliure d'immissions, l'urbanisme, l'ordenació del territori i el medi ambient adequat.

Pel que fa als límits indicats abans, és evident que, tenint en compte la possibilitat que es regula per tal de dur a terme comercialitzacions turístiques en habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, sempre que es compleixin els criteris que s'indiquen, així com el gran nombre de noves altes d'habitatges comercialitzats turísticament que hi ha hagut en els darrers anys, es fa imprescindible un control des del punt de vista urbanístic i territorial, atès que s'ha de posar cura en la configuració dels barris o les zones on es concentri l'oferta i en la convivència en aquests; en l'existència d'infraestructures adequades, i, a escala general, en el fet d'evitar una pujada dels preus de l'arrendament o de l'habitatge, així com en la manca d'oferta d'aquest, per a la població resident.

Un altre aspecte que recull la modificació que du a terme aquesta Llei té a veure amb el sostre relatiu a les places turístiques en allotjaments turístics i a les places objecte de comercialització turística en habitatges d'ús residencial, atès que s'ha detectat en els darrers anys una enorme pressió sobre el territori, les carreteres, les infraestructures, el medi ambient, i els recursos disponibles, entre d'altres, que fa necessari que es mantingui de manera real un sostre o límit màxim de places turístiques, que serà determinat per les legalment existents més les integrades en les borses de places turístiques de què disposin les administracions turístiques. Aquest sostre, en tot cas, podrà ser modificat pels plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) i, si escau, pels plans territorials insulars (PTI). Aquestes determinacions dels PIAT o PTI es podran dur a terme atenent la *capacitat d'acollida* per illa, basada en raons mediambientals i d'ordenació del territori, que ja ha assenyalat l'Organització Mundial del Turisme (OMT) que es correspon amb el nivell d'afluència turística i d'equipaments que pot assumir una regió per a una satisfacció més gran dels seus visitants sense que suposi una repercussió important en els seus recursos i en la capacitat de gestió.

Tornant al control esmentat abans de caràcter territorial i urbanístic relatiu a les estades turístiques en habitatges residencials, aquest passa, en primer lloc, per una delimitació de zones aptes per poder dur a terme la comercialització turística. Aquesta zonificació l'han de dur a terme els consells insulars i

L'Ajuntament de Palma respecte de les zones en què, justificadament, i tenint en compte les peculiaritats de les infraestructures, la densitat poblacional o altres criteris insulars, es consideri que aquesta dedicació extraordinària dels edificis residencials resulta compatible amb l'ús ordinari d'habitatge que els caracteritza. En tot cas, serà necessari en aquest procediment sol·licitar l'informe als ajuntaments.

Al marge de l'anterior, i pel que fa a la comercialització d'estades turístiques duta a terme en habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal, es considera necessari fixar, per raons urbanístiques, un límit addicional de temporalitat de 5 anys per a l'exercici de l'activitat. Aquest permís seria renovable mitjançant la presentació d'una comunicació i d'un certificat d'adquisició temporal de places, però sempre que es continuassin complint tots els requisits legals en el moment de la renovació, com, per exemple, que la zona on s'ubica continuï sent una zona apta per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials. Això, perquè amb aquesta Llei es regula de manera específica, per primera vegada a les Illes Balears, la possibilitat amb condicions de comercialització turística d'aquests habitatges, en els quals, per tant, es durà a terme una activitat de caràcter residencial turístic juntament amb l'estrictament residencial, la qual cosa, sumada a la seva generalment major densitat poblacional per solar respecte d'altres tipologies, condueix a la necessitat que el legislador prevegi la possibilitat que les zones on es permeti o els criteris urbanístics o territorials que s'estableixin es puguin anar adaptant a les problemàtiques i necessitats urbanístiques que puguin anar sorgint, i, en conseqüència, aquests habitatges que ofereixin estades turístiques estiguin sempre supeditats a la permissivitat o no d'aquests instruments, sense que la no possibilitat de renovació pugui generar drets, inclòs el dret a indemnitzacions.

Així mateix, tenint en compte la necessitat de protegir el medi ambient adequat i fer un ús sostenible de les infraestructures i dels recursos de les Illes Balears, així com de protecció dels turistes i les turistes com a persones consumidores i usuàries, s'exigeix a tots els habitatges residencials que vulguin comercialitzar estades turístiques el requisit de disposar d'una concreta certificació energètica, en funció de l'antiguitat de l'immoble, així com es determina que només podran presentar noves declaracions responsables d'inici d'activitat turística els que disposin de comptadors individuals i oficials d'aigua, i d'altres subministraments energètics, si escau.

De la mateixa manera, i per raons de protecció de l'accés de la població de les Illes a un habitatge, es fixa la prohibició de comercialització turística en els habitatges en règim de protecció oficial o preu taxat, o que hi hagin estat sotmesos.

D'altra banda, s'ha de fer esment específicament d'una exigència d'antiguitat que es requerirà als habitatges d'ús residencial que vulguin, a partir d'ara, presentar les declaracions responsables per comercialitzar-hi estades turístiques, que serà de cinc anys, durant els quals, a més, l'ús haurà d'haver estat residencial privat; això, perquè, com diu el mateix concepte, han de ser habitatges d'ús residencial i, per tant, hi ha d'haver una consolidació prèvia i real d'aquest ús residencial abans de poder ser comercialitzats turísticament.

Es tracta d'evitar saturacions, especulacions urbanístiques i altres perjudicis a l'interès general.

Altrament, i atesa la protecció especial que ha de tenir, es prohibeix dur a terme noves altes d'habitatges residencials comercialitzats turísticament en sòl rústic protegit, llevat que els PIAT o els PTI, per raons justificades, puguin determinar una altra cosa en l'àmbit insular respectiu.

Cal esmentar que també es modifiquen diversos articles de la Llei 8/2012 per tal de procurar que els comercialitzadors d'habitatges turístics tinguin cura que la clientela allotjada conegui i respecti les normes de convivència, en particular les que puguin constar en les normes de règim interior de la comunitat de propietaris en casos d'habitatges sotmesos a propietat horitzontal, així com que facin una utilització adequada dels serveis i de les coses comuns, de manera que no es produeixin vulneracions de drets de la resta de persones propietàries o residents a l'immoble.

Així mateix, es disposa que la capacitat dels habitatges s'ha de correspondre amb la determinada en la cèdula d'habilitat o en el document anàleg que pugui expedir l'Administració insular competent.

Aquesta norma parteix d'exigir que, en primer lloc, cal atènyer-se al que puguin determinar els estatuts, en el sentit que si determinen la no possibilitat d'ús dels immobles per a ús diferent del d'habitatge, no s'hi podrà dur a terme la comercialització turística. També preveu que si admeten expressament la possibilitat de comercialització turística, aquesta s'hi podrà dur a terme. Per a la modificació d'aquestes previsions caldrà ajustar-se al règim determinat en la Llei 49/1960. En cas que els estatuts no facin cap d'aquestes previsions, la norma adverteix que per permetre dur a terme comercialitzacions turístiques caldrà sotmetre's a un acord de la majoria de propietaris, pres de conformitat amb el que determina l'article 17.7 de la Llei 49/1960.

La base competencial per dur a terme aquestes determinacions és, d'una banda, la competència exclusiva en turisme —article 30.11 de l'Estatut d'autonomia—, que ja ha permès a aquesta Comunitat dictar dins la mateixa normativa turística reguladora de les estades turístiques gran quantitat de normativa amb contingut jurídic civil —així, la referent al règim jurídic dels usuaris d'estades turístiques, la mateixa qualificació com a habitatges turístics d'aquells en els quals es produeix una cessió temporal de l'ús de la totalitat de l'habitatge amb determinada tipologia, etc. L'altre fonament competencial es troba en l'article 30.27 de l'Estatut d'autonomia, que determina com a competència exclusiva de la Comunitat Autònoma el desenvolupament del dret civil propi, sempre que no entri en determinades competències que es reserven a l'Estat. En aquest sentit, al marge de la regulació civil continguda en la regulació turística, s'ha d'esmentar l'existència de dret civil propi de les Illes Balears relatiu a la propietat i altres drets reals.

S'ha d'esmentar, així mateix, que aquesta modificació afecta també les sancions als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització turística que no hagin presentat la declaració responsable per dur-la a terme, i això en

atenció als grans perjudicis ja detectats que fa aquest tipus d'oferta il·legal a la població en general de les Illes Balears.

En la tramitació de l'Avantprojecte de Llei s'ha complert la normativa vigent, i s'ha donat tràmit d'audiència individualitzada a la Federació d'Entitats Locals de les Illes Balears (FELIB), com a entitat representativa dels ajuntaments i els consells insulars de les Illes Balears, a les conselleries del Govern de les Illes Balears i a les entitats empresarials i sindicals més representatives. També es va publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* núm. 158, de 17 de desembre de 2016, la informació pública de l'Avantprojecte de Llei de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, perquè en el termini de vint dies hàbils des de l'endemà d'haver-se publicat l'anunci d'informació pública, es poguessin presentar, per escrit o telemàticament, les al·legacions i els suggeriments oportuns a l'Avantprojecte de Llei esmentat.

Així mateix, s'ha emès l'informe favorable d'impacte de gènere de l'Institut Balear de la Dona, de 24 de març de 2017.

D'altra banda, es considera necessari que el Projecte de Llei de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relatiu a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, un cop entri al Parlament de les Illes Balears, es tramiti pel procediment d'urgència. Aquest text sorgeix per regular una activitat que ara mateix s'està desenvolupant al marge de la llei. Aquest tipus d'oferta il·legal causa grans perjudicis a la població en general de les Illes Balears, i provoca una manca d'oferta d'immobles destinats a satisfer les necessitats permanents d'habitatge, la qual cosa és especialment sensible en determinats nuclis de l'arxipèlag; un encariment de preus, tant de lloguer com de venda; frau fiscal, i alteracions de l'ordre públic i la convivència. Amb aquesta Llei es pretén regular una activitat duta a terme en molts de casos de forma il·legal, així com modificar les sancions per tal d'aplicar-les en el seu tram més alt respecte als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització turística que no hagin presentat la declaració responsable per dur-la a terme amb la finalitat de dissuadir-los en la seva activitat clandestina. En definitiva, es tracta d'aprovar una norma com més aviat millor que faciliti el dret constitucional dels ciutadans a un accés a l'habitatge, un dret que s'ha vist molt compromès per la comercialització turística il·legal.

D'acord amb l'article 100 del Reglament del Parlament de les Illes Balears, a petició motivada del Govern, d'un grup parlamentari o d'una cinquena part dels diputats i les diputades, la Mesa del Parlament pot acordar que un assumpte es tramiti pel procediment d'urgència.

Per tot això, de conformitat amb l'anterior i amb el que disposen els articles 33.2 i 36 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears, i segons el que estableix la instrucció setzena de les Instruccions sobre el procediment per a l'exercici de la iniciativa legislativa del Govern, aprovades per Consell de Govern de 28 de desembre de 2004, el Consell de Govern adopta l'Acord següent:

Primer. Aprovar el Projecte de Llei de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, que s'adjunta a aquest Acord com a annex.

Segon. Trametre'l al Parlament de les Illes Balears, d'acord amb el que estableixen els articles 117 i següents del Reglament de la Cambra i la instrucció vintena de les Instruccions sobre el procediment per a l'exercici de la iniciativa legislativa del Govern, aprovades pel Consell de Govern de 28 de desembre de 2004.

Tercer. Sol·licitar a la Mesa del Parlament de les Illes Balears que el Projecte de Llei de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, es tramiti pel procediment d'urgència, de conformitat amb el que disposa l'article 100 del Reglament de la Cambra, pels motius d'urgència referits abans, relatius a l'evitació d'aquesta activitat de forma il·legal i per facilitar el dret constitucional a l'accés a l'habitatge dels ciutadans.

I, perquè consti i tenguí els efectes que corresponguin, expedisc aquest certificat amb el vistiplau de la presidenta.

Palma, 7 d'abril de 2017



Vist i plau
La presidenta



GOVERN
ILLES
BALEARS\

**PROJECTE DE LLEI DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 8/2012, DE 19 DE JULIOL,
DEL TURISME DE LES ILLES BALEARS, RELATIVA A LA COMERCIALITZACIÓ
D'ESTADES TURÍSTIQUES A HABITATGES**

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

L'article 30.11 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears disposa que el turisme és una competència exclusiva de la Comunitat Autònoma, en atenció a l'article 148.1.18a de la Constitució, que es refereix a la promoció i a l'ordenació del turisme en l'àmbit territorial respectiu. Per tant, des que el Reial decret 3401/1983, de 23 de novembre, va aprovar el traspàs de les funcions i els serveis en matèria de turisme de l'Estat a les Illes Balears, la Comunitat Autònoma ha exercit aquesta competència, tant des d'un punt de vista d'ordenació material com d'elaboració de normativa.

També és important esmentar l'article 24 de l'Estatut d'autonomia, que disposa que els poders públics de la Comunitat Autònoma han de reconèixer l'activitat turística com a element econòmic estratègic i que el foment i l'ordenació de l'activitat turística s'ha de dur a terme amb l'objectiu de fer-la compatible amb el respecte al medi ambient, al patrimoni cultural i al territori.

Aquesta competència exclusiva en turisme ha permès dur a terme una regulació dels allotjaments turístics de les Illes Balears i també dels habitatges que es comercialitzen turísticament. Així, cal destacar la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística, que regulava i configurava els habitatges turístics de vacances com a allotjaments turístics; la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques a habitatges, que va dur a terme la regulació de certs habitatges, ja no com a allotjaments turístics, sinó com a habitatges objecte de comercialització turística, i la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que també configura amb caràcter general aquest tipus d'activitat com una comercialització turística d'habitatges, però des de la definició clara del fet que es tracta d'habitatges d'ús residencial. Les dues primeres normes només permetien la comercialització turística a habitatges unifamiliars aïllats, però la Llei 8/2012 va ampliar les possibilitats als habitatges aparellats sotmesos al règim de propietat horitzontal i als habitatges unifamiliars entre mitgeres sempre que fossin únics a la parcel·la.

II

Amb la modificació que es duu a terme amb aquesta Llei es tracta de fer encaixar també en les possibilitats de comercialització d'estades turístiques els habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal —o edificis plurifamiliars—,

més enllà dels coneguts com a *edificis aparellats sobre parcel·la comuna*, que ja estaven permesos.

En tots els casos, aquesta regulació no pot obviar les diverses problemàtiques que la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial pot comportar, per la qual cosa s'estableixen uns límits i unes formalitats legals relacionats bàsicament amb la salvaguarda del dret al domicili lliure d'immissions, l'urbanisme, l'ordenació del territori i el medi ambient adequat.

Com a punt de partida de la modificació que es duu a terme, s'ha d'indicar el canvi del concepte mateix d'*empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges*. Es pretén recollir el que la mateixa Llei d'arrendaments urbans, en l'article 5 e, exclou del seu àmbit d'aplicació i remet a les normatives turístiques. Cal observar, en tots els casos, que s'exigeix finalitat lucrativa, la qual cosa exclou del concepte d'*habitatge comercialitzat turísticament* supòsits com ara la cessió temporal i gratuïta d'un habitatge i els intercanvis d'habitatges amb finalitats turístiques, entre d'altres.

Pel que fa als límits indicats abans, és evident que, tenint en compte la possibilitat que es regula a fi de dur a terme comercialitzacions turístiques a habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, sempre que es compleixin els criteris que s'indiquen, així com el gran nombre de noves altes d'habitatges comercialitzats turísticament que hi ha hagut en els darrers anys, es fa imprescindible un control des del punt de vista urbanístic i territorial, atès que s'ha de parar esment en la configuració dels barris o les zones on es concentri l'oferta i en la convivència en aquests; en l'existència d'infraestructures adequades, i, a escala general, en el fet d'evitar una pujada dels preus de l'arrendament o de l'habitatge, així com en la manca d'oferta d'aquest per a la població resident.

Un altre aspecte que recull la modificació que duu a terme aquesta Llei està relacionat amb el sostre relatiu a les places turístiques a allotjaments turístics i a les places objecte de comercialització turística a habitatges d'ús residencial, atès que s'ha detectat en els darrers anys una enorme pressió sobre el territori, les carreteres, les infraestructures, el medi ambient i els recursos disponibles, entre d'altres, que fa necessari que es mantingui de manera real un sostre o límit màxim de places turístiques, que ha de ser determinat per les legalment existents més les integrades en les borses de places turístiques de què disposin les administracions turístiques. Aquest sostre, en tots els casos, ha de poder ser modificat pels plans d'intervenció a àmbits turístics (PIAT) i, si escau, pels plans territorials insulars (PTI). Aquests instruments podran determinar també l'existència de dues borses de places turístiques: una per a allotjaments turístics i l'altra per a estades turístiques a

habitatges. Aquestes determinacions dels PIAT o PTI es podran dur a terme atesa la *capacitat d'acollida* per illa, basada en raons mediambientals i d'ordenació del territori, que ja ha assenyalat l'Organització Mundial del Turisme (OMT) i que es correspon amb el nivell d'afluència turística i d'equipaments que pot assumir una regió per a una satisfacció òptima dels visitants, sense que impliqui una repercussió important en els recursos i en la capacitat de gestió.

Així, és important observar que la limitació o el sostre màxim de places turístiques a l'arxipèlag balear no és nova. Ja està recollida en l'ordenament jurídic propi des del Decret 9/1998, de 23 de gener, de mesures transitòries relatives al procediment d'expedició d'autoritzacions prèvies i d'obertura de construccions, obres i instal·lacions d'empreses i activitats. Posteriorment, en la Llei 2/1999 i, actualment, en la Llei 8/2012. Totes aquestes normes ja supeditaven i supediten l'obertura de nous establiments d'allotjament turístic o l'ampliació dels existents a l'aportació de places turístiques d'establiments que es donin de baixa definitiva o adquirides als òrgans gestors de places. Per tant, aquesta modificació manté aquesta exigència, però elimina el gran nombre d'excepcions que hi havia, alhora que possibilita que els PIAT o els PTI puguin determinar altres xifres.

Es manté en tots els casos l'excepcionalitat que ja hi havia per a l'illa de Menorca, ateses les seves peculiaritats en la matèria.

També, i en aquesta línia d'evitar una saturació turística no desitjable ni sostenible, s'eliminen determinades excepcions a la ràtio mínima de places per metre quadrat de parcel·la i es mantenen només per als establiments que no es podrien entendre sense aquesta.

Tornant al control esmentat abans de caràcter territorial i urbanístic relatiu a les estades turístiques a habitatges residencials, aquest passa, en primer lloc, per una delimitació de zones aptes per poder dur a terme la comercialització turística. Aquesta zonificació, l'han de dur a terme els consells insulars i l'Ajuntament de Palma respecte de les zones en què, justificadament i tenint en compte les peculiaritats de les infraestructures, la densitat poblacional o altres criteris insulars, es consideri que aquesta dedicació extraordinària dels edificis residencials resulta compatible amb l'ús ordinari d'habitatge que els caracteritza. Això sí, serà necessari en aquest procediment sol·licitar l'informe als ajuntaments.

Al marge d'això i pel que fa a la comercialització d'estades turístiques duta a terme a habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal, es considera necessari fixar, per raons urbanístiques, un límit addicional de temporalitat de cinc

anys per a l'exercici de l'activitat. Aquest permís seria renovable mitjançant la presentació d'una comunicació i d'un certificat d'adquisició temporal de places, però sempre que es continuassin complint tots els requisits legals en el moment de la renovació, com, per exemple, que la zona on s'ubicassin continuàs sent una zona apta per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges residencials. Això, perquè amb aquesta Llei es regula de manera específica, per primera vegada a les Illes Balears, la possibilitat amb condicions de comercialització turística d'aquests habitatges, en els quals, per tant, es durà a terme una activitat de caràcter residencial turístic juntament amb l'estrictament residencial, la qual cosa, sumada a la generalment major densitat poblacional per solar respecte d'altres tipologies, condueix a la necessitat que el legislador prevegi la possibilitat que les zones on es permeti o els criteris urbanístics o territorials que s'estableixin es puguin anar adaptant a les problemàtiques i necessitats urbanístiques que puguin anar sorgint, i, en conseqüència, aquests habitatges que ofereixin estades turístiques estiguin sempre supeditats a la permissivitat o no d'aquests instruments, sense que la no possibilitat de renovació pugui generar drets, inclòs el dret a indemnitzacions.

Pel que fa a l'establiment de les zones aptes, s'ha de recordar que els consells insulars són les institucions de govern de cada una de les illes, alhora que són institucions de la comunitat autònoma i gaudeixen d'autonomia en la gestió dels seus interessos d'acord amb la Constitució, l'Estatut i les lleis del Parlament en el seu àmbit territorial. Concretament, pel que fa a l'àmbit urbanístic i territorial, d'acord amb l'article 70 de l'Estatut d'autonomia, els consells insulars tenen atribuïdes, en qualitat de competències pròpies, les matèries d'urbanisme, habitabilitat i ordenació del territori, amb el litoral inclòs.

El tractament peculiar del municipi de Palma es fonamenta en la condició de capital, sense oblidar-ne l'elevada població, raó per la qual la Llei de capitalitat ja li atorga unes competències urbanístiques singulars.

En tot cas, serà necessari en el procés de zonificació un període d'informació pública amb la possibilitat de fer al·legacions, així com la sol·licitud d'informe amb caràcter preceptiu a cada ajuntament, ateses les seves competències en urbanisme atribuïdes per l'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local.

També es disposa que, reglamentàriament, es poden establir condicions urbanístiques específiques, i, així mateix, que els diferents instruments d'ordenació territorial i urbanística poden establir altres condicions per als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització d'estades turístiques, evidentment en l'àmbit i amb l'abast limitat d'aquests instruments: l'ordenació territorial i urbanística.

Així mateix, tenint en compte aquesta necessitat de protegir el medi ambient adequat i fer un ús sostenible de les infraestructures i dels recursos de les Illes Balears, així com de protecció dels turistes com a persones consumidores i usuàries, s'exigeix a tots els habitatges residencials que vulguin comercialitzar estades turístiques el requisit de disposar d'un certificat energètic concret, en funció de l'antiguitat de l'immoble, i es determina que només podran presentar noves declaracions responsables d'inici d'activitat turística els que disposin de comptadors individuals i oficials d'aigua, i d'altres subministraments energètics, si escau.

De la mateixa manera i per raons de protecció de l'accés de la població de les Illes a un habitatge, es fixa la prohibició de comercialització turística als habitatges en règim de protecció oficial o preu taxat o que hi hagin estat sotmesos.

D'altra banda, s'ha de fer esment específicament a una exigència d'antiguitat que es requerirà als habitatges d'ús residencial que vulguin, a partir d'ara, presentar les declaracions responsables per comercialitzar-hi estades turístiques, que serà de cinc anys durant els quals, a més, l'ús haurà d'haver estat residencial privat. Això, perquè, com diu el mateix concepte, han de ser habitatges d'ús residencial i, per tant, hi ha d'haver una consolidació prèvia i real d'aquest ús residencial abans de poder ser comercialitzats turísticament. Es tracta d'evitar saturacions, especulacions urbanístiques i altres perjudicis a l'interès general.

Altrament, i atesa la protecció especial que ha de tenir, es prohibeix dur a terme noves altes d'habitatges residencials comercialitzats turísticament en sòl rústic protegit, llevat que els PIAT o els PTI, per raons justificades, puguin determinar una altra cosa en l'àmbit insular corresponent.

Pel que fa a les consideracions esmentades abans i la relació d'aquestes amb la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior, el considerant número 9 de la Directiva determina que aquesta no s'aplica a les normes relatives a ordenació del territori, urbanisme i ordenació rural. Així mateix, els articles 9 i següents de la mateixa Directiva permeten limitar l'accés a una activitat de serveis i el seu exercici si està justificat per raons imperioses d'interès general (RIIG), entre les quals es troben, d'acord amb l'article 4.8, la protecció de les persones consumidores, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà o els objectius de política social, entre d'altres.

Cal esmentar que també es modifiquen diversos articles de la Llei 8/2012 per procurar que els comercialitzadors d'habitatges turístics tenguin cura que la

clientela allotjada conegui i respecti les normes de convivència, en particular les que puguin constar en les normes de règim interior de la comunitat de propietaris en casos d'habitatges sotmesos a propietat horitzontal, i que facin una utilització adequada dels serveis i de les coses comunes, de manera que no es produeixin vulneracions de drets de la resta de persones propietàries o residents a l'immoble.

Així mateix, es disposa que la capacitat dels habitatges s'ha de correspondre amb la determinada en la cèdula d'habitabilitat o en el document anàleg que pugui expedir l'Administració insular competent.

Tornant estrictament als habitatges d'ús residencial sotmesos al règim de propietat horitzontal, s'ha d'esmentar que és cert que l'article 33 de la Constitució reconeix, en la secció dels drets i deures de la ciutadania, el dret a la propietat privada, la qual cosa es podria considerar que concedeix el dret a qualsevol ús de l'immoble, però també és cert que el dret a la propietat privada neix delimitat per la seva funció social. Per això, no tan sols diferents configuracions legals que tinguin a veure amb l'urbanisme, l'ordenació del territori, el medi ambient, etc., poden limitar el dret de propietat, sinó que també les relacions de veïnatge (com ara les comunitats de propietaris) poden limitar-lo, ateses raons diverses. Aquestes raons poden afectar fins i tot drets constitucionals fonamentals, com són el dret a la intimitat personal i familiar, el dret a la seguretat dels residents habituals o el dret al medi ambient adequat. En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que les persones usuàries d'estades turístiques aniran canviant cada pocs dies o setmanes; que tindran accés a zones comunes i en faran ús; que els seus usos i dinàmica horària podrien no coincidir amb els dels residents habituals, etc.

Atesos aquests efectes directes sobre el veïnat resident i amb independència de la possibilitat d'interposició de les accions que la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, en l'article 7.2, atorga a les comunitats de propietaris, s'imposa la necessitat que els poders públics procurin, mitjançant una intervenció delimitadora general, no només intentar reforçar el deure de vigilància o control dels comercialitzadors respecte de la clientela i impedir que es produeixin molèsties, sinó vetllar perquè la resta de membres de la comunitat de propietaris puguin tenir una potestat efectiva de decisió respecte de la possibilitat d'admetre o no la comercialització turística d'un o de diversos habitatges pertanyents a la comunitat, cosa que els afectarà directament. S'ha de partir de la idea que aquesta possibilitat genèrica a edificis sotmesos a propietat horitzontal és nova a l'arxipèlag i, per tant, la manca de previsió expressa respecte d'això en els títols constitutius o els estatuts de les comunitats de propietaris pot ser freqüent. Això condueix a la necessitat de dotar les persones propietàries en règim de propietat horitzontal, per mitjà d'una

lleï, d'instruments realment clars i efectius per determinar si es permet o no la comercialització turística a l'edifici, la qual cosa passa per atendre, no tan sols el que disposin el títol constitutiu o els estatuts, sinó per reconèixer capacitat efectiva als acords presos vàlidament per les juntes de propietaris respecte d'això.

Per tant, aquesta norma parteix d'exigir que en primer lloc cal atènyer-se al que puguin determinar els estatuts, en el sentit que si determinen la no possibilitat d'ús dels immobles per a ús diferent del d'habitatge, no es podrà dur a terme la comercialització turística. També estableix que, si admeten expressament la possibilitat de comercialització turística, aquesta es podrà dur a terme. Per a la modificació d'aquestes previsions caldrà ajustar-se al règim determinat en la Llei 49/1960. En el cas que els estatuts no estableixin cap d'aquestes previsions, la norma adverteix que per permetre dur a terme comercialitzacions turístiques caldrà sotmetre's a un acord de la majoria de propietaris, pres de conformitat amb el que determina l'article 17.7 de la Llei 49/1960.

La base competencial per dur a terme aquestes determinacions és, d'una banda, la competència exclusiva en turisme —article 30.11 de l'Estatut d'autonomia—, que ja ha permès a aquesta Comunitat dictar en la mateixa normativa turística reguladora de les estades turístiques gran quantitat de normativa amb contingut jurídic civil —així, la referent al règim jurídic dels usuaris d'estades turístiques, la mateixa qualificació com a habitatges turístics d'aquells en els quals es produeix una cessió temporal de l'ús de la totalitat de l'habitatge amb determinada tipologia, etc. L'altre fonament competencial es troba en l'article 30.27 de l'Estatut d'autonomia, que determina com a competència exclusiva de la Comunitat Autònoma el desenvolupament del dret civil propi, sempre que no entri en determinades competències que es reserven a l'Estat. En aquest sentit, al marge de la regulació civil continguda en la regulació turística, s'ha d'esmentar l'existència de dret civil propi de les Illes Balears relatiu a la propietat i altres drets reals.

S'ha d'esmentar, així mateix, que aquesta modificació afecta també les sancions als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització turística que no hagin presentat la declaració responsable per dur-la a terme, i això en atenció als grans perjudicis ja detectats que fa aquest tipus d'oferta il·legal a la població en general de les Illes Balears, atès que provoca manca d'oferta d'immobles destinats a satisfer les necessitats permanents d'habitatge, la qual cosa és especialment sensible en determinats nuclis de l'arxipèlag; un encariment de preus, tant de lloguer com de venda; frau fiscal, i alteracions de l'ordre públic i la convivència. Les sancions imposades fins ara, si bé ja podien entrar en el rang que aquesta norma disposa, en la pràctica no eren imposades per les diferents administracions competents, sinó

que s'optava per aplicar-ne el rang més baix, la qual cosa s'ha demostrat que no és una eina adequada per combatre una problemàtica tan perjudicial. Per tant, aquesta modificació pretén que les sancions a l'oferta il·legal s'apliquin en el seu tram més alt i que es doni a les administracions, en tots els casos, un marge suficientment ampli de valoració i aplicació en el cas concret. Això, sense oblidar l'aplicabilitat del ja vigent article 106 en els casos que puguin constituir infracció molt greu.

Aquesta norma també canvia el còmput de places als hotels de ciutat, a fi d'equiparar-lo al de la resta d'establiments hotelers.

Aquesta Llei també incorpora una disposició transitòria destinada al fet que, atesa l'anul·lació d'excepcions a la necessitat d'adquisició de places i del compliment de ràtio turística, i als canvis respecte del còmput de places per hotels de ciutat, es considera que els projectes ja presentats en forma a l'Administració urbanística o que ja hagin obtingut la llicència d'obra i, per tant, s'hagin elaborat i aprovat sota determinades condicions, no se n'han de veure ara afectats. Tampoc no se n'han de veure afectats els que hagin sol·licitat en forma l'informe preceptiu i vinculant a l'Administració turística a què fa referència la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012.

Cal observar també que aquesta norma no conté encara cap modificació relativa als articles suspesos per la disposició addicional única del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que es farà en una Llei posterior que també modificarà la Llei 8/2012, per la qual cosa els articles indicats continuen suspesos.

III

Per tot el que s'ha exposat fins ara, pel que fa al compliment dels principis determinats en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es constata que la norma compleix els principis de necessitat i eficàcia, atès que la regulació de la comercialització d'estades turístiques a habitatges residencials en general, i dels sotmesos al règim de propietat horitzontal en particular, és una qüestió ineludible, d'innegables conseqüències per a la societat, que ha tengut en compte els múltiples aspectes i interessos afectats. Així mateix, compleix el principi de proporcionalitat, atès que conté la regulació imprescindible i no hi ha mesures menys restrictives per fer encaixar tots els aspectes i interessos afectats, tant generals com particulars.

Pel que fa al principi de seguretat jurídica, també s'ha acreditat la coherència d'aquesta norma amb la resta de l'ordenament jurídic: autonòmic, estatal i europeu, i es fixa un marc normatiu estable, predictable, integrat, clar i de certesa, que en possibilita el coneixement i la comprensió.

Pel que fa al principi de transparència, s'ha seguit el tràmit d'audiència perquè les persones destinatàries potencials tinguin una participació efectiva en l'elaboració de la norma i s'han reflectit en aquesta exposició de motius els objectius perseguits. També s'han complert els termes de l'article 7 de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i així, entre d'altres, s'ha publicat la Memòria d'anàlisi d'impacte normatiu i s'ha publicat l'Avantprojecte de llei.

S'han evitat, així mateix, càrregues administratives innecessàries per garantir el principi d'eficiència i s'han tengut en compte les despeses o els ingressos públics presents o futurs. També s'ha quantificat, valorat i acreditat que no alteraran el compliment dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, als quals se supedita.

Pel que fa a l'aspecte formal, aquesta norma s'estructura en un article, una disposició addicional, dues disposicions transitòries, una de derogatòria i una de final.

Article únic

Modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

1. Es modifiquen els punts 3 i 5 de l'article 5, que passen a tenir la redacció següent:

3. Els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) i, si escau, els plans territorials insulars (PTI) poden establir la densitat global màxima de població, delimitar zones i àmbits turístics i de protecció, i fixar-ne la grandària i les característiques, així com establir paràmetres mínims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments. També poden delimitar les zones turístiques saturades o madures, d'acord amb els criteris establerts en aquesta Llei. I així mateix, poden assenyalar les excepcions que per la ubicació o les característiques especials així ho aconsellin.

Igualment, poden determinar aquests paràmetres respecte de les zones residencials confrontants amb les turístiques.

Així mateix, els PIAT han d'analitzar, respecte a cadascuna de les zones, la incidència de les figures previstes en l'article 37 i en el capítol IV del títol III de la present Llei.

Els PIAT i, si escau, els PTI poden determinar també el límit màxim per illa de places turístiques a allotjaments turístics i el límit màxim de places a habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzades turísticament, en funció dels recursos insulars existents, les infraestructures, les densitats de població i altres paràmetres rellevants del seu àmbit. En aquest supòsit, les borses de places s'han d'adaptar a aquesta xifra.

Fins que no es determini aquesta xifra o si no es considera necessari determinar-la, el sostre màxim de places per illa ha de ser el determinat per les existents legalment més les que integrin les borses gestionades pels organismes gestors de places turístiques o les administracions turístiques insulars, amb les especificacions previstes en l'article 89 per a l'illa de Menorca.

Els PIAT i, si escau, els PTI poden determinar l'existència de dues borses de places: una relativa a allotjaments turístics i l'altra relativa a estades turístiques a habitatges residencials. Des d'aquest moment les borses que hi ha s'han de distribuir en el sentit indicat.

[...]

5. Els hotels de ciutat, els establiments de turisme d'interior i les hostatgeries estan exonerats de l'aplicació de la ràtio turística a què es refereix el paràgraf anterior.

També ho estan els albergs i refugis turístics, si el desenvolupament reglamentari habilita la possibilitat d'obertura d'aquests.

2. Es modifica la lletra *a* de l'article 16, que passa a tenir la redacció següent:

a) Respectar les normes d'ús i de règim interior dels establiments turístics i les regles particulars dels llocs objecte de visita i de les activitats turístiques; així mateix, han de respectar les normes bàsiques de convivència i, pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística, també els detalls de la convivència i l'adequada utilització dels serveis i coses comunes, i espais en copropietat determinats en les normes de règim interior de les comunitats de propietaris dels edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal.

3. S'introdueix una nova lletra en l'article 19, amb la redacció següent:

m) Vetlar perquè les persones allotjades, tant si és a establiments d'allotjament com a habitatges objecte de comercialització turística, n'estiguin informades per escrit i respectin les normes bàsiques de convivència.

I així mateix, n'estiguin informades per escrit i respectin els detalls i l'adequada utilització dels serveis i coses comunes determinats en les normes de règim interior de la comunitat de propietaris en casos d'habitatges sotmesos a propietat horitzontal, de manera que no es produeixin perjudicis o molèsties a la resta de persones allotjades o al veïnat. En aquest darrer cas les persones allotjades han de signar la recepció d'aquesta informació. També en el cas de la comercialització turística d'estades a habitatges, s'ha d'informar a l'inici de l'estada del número d'inscripció turística de l'habitatge.

4. Es modifica el punt 6 de l'article 23, que passa a tenir la redacció següent:

La presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat ha de tenir com a efecte immediat la inscripció en el corresponent registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics. Les administracions turístiques han de comunicar les inscripcions a les administracions tributàries, ajuntaments i Registre de la Propietat. En aquest darrer cas si la tipologia de l'activitat turística ho justifica.

5. Es modifica l'article 28, que passa a tenir la redacció següent:

Article 28

Activitat clandestina, oferta il·legal i canal d'oferta turística

1. La publicitat per qualsevol mitjà de difusió o la realització efectiva d'una activitat turística sense haver presentat la declaració responsable d'inici d'activitat tenen la consideració d'oferta il·legal o activitat clandestina i impliquen la incoació de l'expedient sancionador corresponent amb subjecció al que disposa aquesta Llei.

2. Es prohibeix la utilització de denominacions de qualsevol activitat turística que puguin induir a error sobre la classificació, les categories o les característiques de l'activitat.

Es prohibeix que els allotjaments que no hagin presentat la declaració responsable d'inici d'activitat turística (DRIAT) o que l'hagin presentat sense complir els requeriments normatius utilitzin les denominacions de vacances, turística o similars.

3. Pel que fa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, es consideren oferta il·legal i activitat clandestina, respectivament, i sense perjudici de la infracció que implica la resta d'incompliments normatius:

a) La publicitat d'habitatges que comercialitzin estades turístiques que no hagin presentat la DRIAT a l'Administració turística. És responsable d'aquesta oferta il·legal, tant la persona titular del mitjà a través del qual es duu a terme la publicitat, en suport de paper, pàgina web o qualsevol altre, en els termes de la Llei 34/2002, d'11 de juliol, de serveis de la societat de la informació i de comerç electrònic, com la persona responsable d'inserir-hi la publicitat.

Tota la publicitat d'aquests habitatges ha d'incorporar el número d'inscripció turística de l'habitatge.

b) La comercialització d'estades turístiques a habitatges que no hagin presentat la DRIAT a l'Administració turística.

4. L'activitat clandestina, l'oferta il·legal, l'intrusisme i la competència deslleial han de ser objecte de control, seguiment i pla d'acció, i s'hi ha d'aplicar l'article 9 d'aquesta Llei, sense perjudici de la supervisió de la resta de requeriments normatius.

5. S'entén per canal d'oferta turística, pel que fa a la comercialització d'estades turístiques regulades en aquesta Llei, tot sistema mitjançant el qual les persones físiques o jurídiques, directament o a través de tercers, comercialitzen, publiciten o faciliten, mitjançant enllaç o allotjament de continguts, la reserva d'estades turístiques a habitatges, bé sigui per terminis de dies o setmanes amb el límit establert en l'article 50 d'aquesta Llei, bé sigui amb prestació d'alguns dels serveis prevists en l'article 51.

6. Es modifica l'article 49, que passa a tenir la redacció següent:

Article 49

Concepte

Són empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges les persones físiques o jurídiques que comercialitzen turísticament la totalitat d'un habitatge residencial, per períodes de curta durada, en condicions d'ús immediat i amb finalitat lucrativa, comercialització que es pot alternar amb l'ús pròpiament d'habitatge que els caracteritza.

7. Es modifica l'article 50, que passa a tenir la redacció següent:

Article 50

Requisits per a la comercialització

1. Es poden comercialitzar estades turístiques de curta durada a habitatges d'ús residencial sempre que dugui a terme aquesta comercialització la persona propietària o es faci per mitjà

d'operadors o qualsevol dels canals de comercialització turística, en els termes d'aquesta Llei i en els del desenvolupament reglamentari.

2. Només es pot dur a terme l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges si es fa a habitatges residencials que tinguin la cèdula d'habitabilitat en vigor o el títol d'habitabilitat anàleg expedit a aquest efecte per l'Administració insular competent. Estan exclosos d'aquesta exigència els habitatges respecte dels quals la normativa mateixa va excepcionar d'aquesta necessitat.

3. Només es poden presentar noves declaracions responsables d'inici d'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges i, per tant, dur a terme una nova comercialització turística, si aquestes declaracions es refereixen a habitatges d'ús residencial que estiguin ubicats a les zones declarades aptes de manera expressa pels consells insulars o l'Ajuntament de Palma, determinades de conformitat amb el que disposa l'article 75 d'aquesta Llei.

En aquest sentit, la persona o entitat comercialitzadora de l'habitatge ha d'estar en possessió d'un certificat municipal acreditatiu de la situació esmentada. Si l'habitatge està situat a una zona apta, els ajuntaments han d'emetre aquest certificat en el termini màxim de trenta dies hàbils des de la sol·licitud en forma, la qual ha de contenir les dades suficients que permetin una identificació clara de l'habitatge i de la ubicació d'aquest.

En tots els casos, la presentació de la DRIAT que es refereixi a estades turístiques dutes a terme a habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal habilita per a l'exercici de l'activitat per un termini de cinc anys des de la presentació a l'Administració turística. Passat aquest termini, es pot continuar amb la comercialització turística només si es continuen complint tots els requisits determinats legalment o reglamentàriament, inclòs que la zona continui essent apta, per períodes prorrogables de cinc anys, amb els condicionants que s'estableixen en el paràgraf següent.

Durant el mes anterior a la finalització de cada període de cinc anys, si l'habitatge continua complint tots els requeriments determinats legalment o reglamentàriament, la persona propietària de l'habitatge, o la persona comercialitzadora, amb el permís exprés d'aquesta, pot presentar a l'Administració turística una comunicació relativa al fet que es prorroga el termini de comercialització per cinc anys, que continua complint els requeriments normatius i que té el certificat de l'òrgan gestor de places o de l'Administració turística que acredita que pot disposar de manera temporal de les places per cinc anys més. En cas que es compleixin els cinc anys i no s'hagi produït aquesta comunicació o que l'habitatge ja no compleixi els requeriments normatius establerts en aquell moment, inclosos els urbanístics, ha de cessar l'activitat de comercialització d'estades turístiques, l'habitatge ha de passar a

situació de baixa definitiva i les places han de retornar de manera automàtica als organismes gestors de places o a l'Administració turística.

4. No es poden comercialitzar estades turístiques a cap habitatge respecte al qual s'imposi sanció ferma per infracció greu o molt greu de la legalitat urbanística, mentre no es restitueixi aquesta legalitat.

5. Els habitatges residencials objecte de comercialització turística han d'acreditar-ne la sostenibilitat mitjançant l'obtenció, prèvia a la comercialització, del certificat energètic, amb les qualificacions mínimes següents:

- Qualificació F, per a edificacions anteriors al 31/12/2007.*
- Qualificació D, per a edificacions posteriors al 01/01/2008.*

Reglamentàriament es pot determinar l'exigència d'una qualificació energètica superior.

Aquest requisit no s'ha d'exigir als habitatges respecte als quals la normativa de patrimoni o altra ho impossibiliti, cas en què s'ha d'obtenir la màxima que al respecte possibiliti la normativa.

6. Els habitatges objecte de comercialització turística que presentin declaració responsable han d'estar dotats de comptadors individuals d'aigua donats d'alta amb l'empresa subministradora, quan rebin aquest servei a partir d'una xarxa pública d'abastiment. Així mateix han d'estar dotats de comptadors individuals pel que fa a altres subministraments energètics vinculats a l'habitatge, com ara electricitat o gas.

Així mateix, han de complir la normativa de sostenibilitat i accessibilitat aplicable als habitatges, de conformitat amb el que disposi la normativa específica i respectant la normativa relativa a patrimoni.

7. No es poden presentar declaracions responsables per comercialitzar turísticament habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal si ho impedeixen el títol constitutiu o els estatuts de la comunitat de propietaris, en el sentit que determinin la no possibilitat d'ús dels immobles per a finalitats diferents a les d'habitatge. Per a ús diferent del d'habitatge s'ha d'entendre tot ús que permetria una utilització diferent a la de satisfer la necessitat permanent d'habitatge. Per les modificacions d'aquestes previsions s'haurà d'estar al règim determinat en l'article 17.6 de la Llei 49/1960.

Si el títol constitutiu o els estatuts no impedeixen la comercialització turística dels habitatges en els termes exposats en el paràgraf anterior, o aquests no existeixen, és necessari, per dur

a terme la comercialització turística, i només a aquests efectes, un acord de la junta de propietaris en el qual la majoria de persones propietàries, que alhora constitueixen la majoria de quotes de propietat, acceptin expressament la possibilitat de comercialització turística dels habitatges, acord que la majoria mateixa pot modificar. En aquest supòsit, resulta d'aplicació el règim determinat en l'article 17.7 de la Llei 49/1960. Aquest acord s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, per tal d'informar terceres possibles persones adquirents d'habitatges.

Aquest acord no és necessari si el títol constitutiu o els estatuts ja admeten expressament la possibilitat de comercialització turística dels habitatges. Per a la modificació d'aquestes previsions s'haurà d'estar al règim determinat en l'article 17.6 de la Llei 49/1960.

En tots els casos, en el moment de canvis en els estatuts o acords de la junta de propietaris que impedeixin la comercialització turística, aquesta ha de cessar i s'ha de comunicar a l'Administració.

8. No es pot comercialitzar turísticament cap tipus d'habitatge residencial sotmès o que hagi estat sotmès al règim de protecció oficial o a preu taxat.

9. S'han d'oferir els serveis turístics continguts en l'article 51, així com complir la resta de requisits determinats per aquesta Llei i la normativa de desenvolupament.

10. La persona comercialitzadora ha de complir tots els requeriments normatius que exigeixi l'activitat, entre d'altres: els requeriments que puguin ser exigibles per exercir l'activitat empresarial; els de la legislació laboral, si té personal contractat, i els requeriments de caràcter tributari continguts en la normativa específica. Així mateix, ha d'estar al corrent de les obligacions tributàries.

11. La persona comercialitzadora d'estades turístiques ha de trametre a la Direcció General de Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgin, de conformitat amb la normativa de seguretat ciutadana.

12. Les persones usuàries allotjades han de complir els usos de convivència i d'ordre públic, així com, en els casos de propietat horitzontal, les normes de règim interior de la comunitat de propietaris on l'habitatge està ubicat. En cas d'alteracions greus de la convivència o d'infracció greu de les normes de règim interior de les comunitats, la persona comercialitzadora de l'habitatge ha de requerir que l'abandonament d'aquest pel client es faci en un termini màxim de vint-i-quatre hores.

13. Les estades que es comercialitzin turísticament han de consistir en la cessió temporal del dret de gaudi de la totalitat de l'habitatge per períodes de curta durada, entesos com a estades per dies o setmanes, sense que una estada pugui ser superior a un mes.

14. Es presumeix que hi ha comercialització d'estades turístiques si es comercialitzen en condicions d'ús immediat, per períodes de curta durada i no es pot acreditar que la finalitat de la comercialització és diferent a la turística.

15. No es permet la formalització de contractes per a habitacions o fer coincidir en el mateix habitatge persones usuàries que hagin formalitzat contractes diferents.

16. Les empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges residencials han de subscriure una pòlissa d'assegurança que cobreixi la responsabilitat civil pels danys corporals o materials que puguin patir les persones usuàries dels habitatges durant les estades en aquests i, així mateix, en el cas d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, que cobreixi els danys que eventualment puguin ocasionar les persones usuàries a la comunitat de propietaris.

17. Els habitatges residencials respecte dels quals es presenti la declaració responsable per tal d'iniciar l'activitat de comercialització d'estades turístiques han de tenir una antiguitat mínima de cinc anys, acreditable mitjançant la declaració d'obra nova o la llicència de primera ocupació, o mitjançant un certificat municipal emès a aquest efecte. Durant aquest període l'ús de l'habitatge ha d'haver estat residencial privat.

18. No es permet l'inici de noves activitats de comercialització turística a habitatges residencials situats en sòl rústic protegit.

No obstant això, els PIAT o els PTI de cada illa poden, de manera motivada, establir altres previsions pel que fa al cas.

19. Els habitatges en els quals estigui permesa la comercialització d'estades turístiques i estiguin ubicats a les àrees de prevenció de riscos d'incendis, també han de prendre les mesures previstes en el punt 1 a de les normes específiques de l'annex 1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial i mesures tributàries.

20. Reglamentàriament s'han de desenvolupar els requisits, les condicions, els límits i el contingut de l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial.

8. Es modifica l'article 51, que passa a tenir la redacció següent:

Article 51

Serveis turístics

1. La persona comercialitzadora d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial ha de garantir, amb l'objecte de facilitar l'estada, la prestació directa o indirecta dels serveis turístics següents:

- a) Neteja periòdica de l'habitatge, abans de l'entrada de nous clients o durant l'estada d'aquests.*
- b) Subministrament de roba de llit, llenceria, parament de la casa en general i reposició d'aquests.*
- c) Manteniment de les instal·lacions.*
- d) Qualsevol altre que es pugui determinar reglamentàriament.*

En cas de contractar-se personal per dur a terme els serveis esmentats, s'han de complir les normes laborals, de seguretat social i de prevenció de riscos laborals aplicables als treballadors, així com el conveni col·lectiu que sigui d'aplicació.

2. A més de les obligacions imposades en l'article 19 de la present Llei a totes les empreses turístiques, la persona o entitat comercialitzadora d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial ha de possibilitar l'assistència telefònica al turista o usuari durant les vint-i-quatre hores. Aquest número i servei també ha d'estar a disposició de la comunitat de propietaris a fi de poder comunicar incidències greus que es puguin produir i que l'afectin.

9. Es modifica l'article 52, que passa a tenir la redacció següent:

Article 52

Capacitat, equipament mínim i presentació de la DRIAT

1. Els habitatges d'ús residencial poden comercialitzar estades turístiques pel nombre màxim de places que permeti la cèdula d'habilitat o el títol d'habilitat anàleg esmentat en l'article 50.

2. En defensa de les persones consumidores i usuàries, els habitatges han de tenir l'equipament mínim que es determini reglamentàriament i sempre han de disposar almenys d'una cambra de bany per cada quatre places. En els casos de places que excedeixin el nombre de quatre o de múltiples de quatre ja s'exigeix una nova cambra de bany.

3. No es poden comercialitzar estades turístiques a habitatges que no compleixin tot el que determinen aquesta Llei i la normativa de desenvolupament, així com la normativa urbanística en els termes d'aquesta Llei i que no hagin presentat la DRIAT a l'Administració competent.

10. Es modifica l'article 75, que passa a tenir la redacció següent:

Article 75

Ordenació territorial dels recursos turístics

1. L'ordenació territorial dels recursos turístics de cada una de les illes s'ha de fer segons el que disposa aquesta Llei, d'acord amb els instruments de planejament i la resta de normes d'ordenació del territori aplicables.

2. Als efectes d'aquesta Llei, té la consideració de zona apta per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial aquella en què, justificadament i amb les mesures correctores que es puguin establir, es consideri que aquesta utilització extraordinària dels habitatges residencials resulta compatible amb l'ús ordinari d'habitatge que els caracteritza.

3. Cada consell insular ha de declarar i delimitar mitjançant acord del ple les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial, que pot diferenciar per tipologies edificatòries. Aquest acord s'ha d'emetre en el termini màxim de vuit mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Aquest procediment s'ha de sotmetre a les determinacions següents:

a) Prèviament a la declaració, cal sotmetre la proposta redactada pel Consell a tràmit d'informació pública per un termini no inferior a trenta dies hàbils per tal que s'hi puguin fer al·legacions.

b) S'ha de sol·licitar l'informe als ajuntaments, que l'han d'emetre en el termini màxim d'un mes, en el qual poden proposar alternatives raonades. Així mateix, poden manifestar la no admissió de comercialització d'estades turístiques a habitatges en tot o en part del seu terme municipal, sigui respecte a totes les tipologies edificatòries o a algunes, aspecte que ha de ser vinculant. En el cas que algun ajuntament no emeti l'informe en el termini esmentat, el consell insular pot prendre les determinacions urbanístiques que consideri respecte de la comercialització turística d'habitatges al municipi i, si escau, respecte de la zonificació.

Els consells insulars es poden separar dels criteris continguts en els informes per causes justificades relatives al control de legalitat i a l'ordenació urbanística i territorial de caire

supramunicipal o insular, en la qual s'inclouen aspectes relatius a infraestructures, a equipaments, a serveis i, en general, a activitats d'explotació de recursos en l'àmbit de l'ordenació turística insular.

c) També s'ha d'elaborar, en cas que es prevegin efectes significatius sobre el medi ambient, un informe anàlisi d'aquests efectes, que s'ha de sotmetre a informació pública i a consulta de les administracions afectades, i sol·licitar una declaració ambiental estratègica a la Comissió Balear de Medi Ambient, abans de l'aprovació definitiva, que ha d'emetre en el termini màxim d'un mes. Aquesta declaració no és impugnoble.

Pel que fa al municipi de Palma, la delimitació de les zones aptes a què es refereix aquest punt, l'ha de dur a terme el Ple de l'Ajuntament, amb els mateixos requeriments procedimentals esmentats abans: proposta de l'Ajuntament, amb la sol·licitud de l'informe al Consell Insular de Mallorca, que l'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes i en el qual es pot oposar per les mateixes causes exposades en el segon paràgraf de la lletra b anterior. En el cas de no emetre l'informe, s'ha de considerar acceptada la proposta de l'Ajuntament.

Si els consells insulars o l'Ajuntament de Palma no duen a terme aquesta declaració en el termini màxim esmentat, no es poden presentar declaracions responsables per comercialitzar estades turístiques a habitatges residencials fins que no s'adopti l'acord.

Aquestes delimitacions es poden modificar mitjançant el mateix procediment.

4. Reglamentàriament es poden establir condicions urbanístiques específiques per a l'exercici d'aquesta activitat a cada una de les zones aptes declarades, així com criteris de sostenibilitat per a la incorporació en els planejaments territorials o urbanístics.

5. En tots els casos i al marge de la zonificació preceptiva per poder dur a terme la comercialització turística d'estades a habitatges d'ús residencial, els instruments d'ordenació territorial, urbanística o ambiental poden imposar altres condicions.

- 11.** Es modifica la denominació del capítol IV del títol IV, que passa a tenir la redacció següent:

Capítol IV
Baixes dels establiments d'allotjament turístic i dels habitatges objecte de
comercialització turística

- 12.** Es modifica l'article 85, que passa a tenir la redacció següent:

Article 85

Baixes dels establiments d'allotjament turístic i dels habitatges objecte de comercialització turística

1. Les persones propietàries dels establiments d'allotjament turístic o les persones explotadores amb el consentiment exprés de les persones propietàries han de comunicar la baixa temporal o definitiva de l'activitat a l'Administració competent, que l'ha d'inscriure en el corresponent registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics.

Les persones propietàries dels habitatges objecte de comercialització turística o les persones comercialitzadores amb el consentiment exprés de les persones propietàries han de comunicar la baixa definitiva de l'activitat a l'Administració turística competent, que l'ha d'inscriure en el registre corresponent. El règim de baixa temporal no s'aplica als habitatges objecte de comercialització turística.

2. L'Administració turística competent també pot disposar d'ofici les baixes temporals o definitives, després de la instrucció de l'expedient corresponent i la notificació de la resolució a la persona titular de la propietat i de l'explotació, segons el cas, en els termes i les condicions prevists en la present Llei i reglamentàriament.

Pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística, l'Administració turística també pot acordar-ne la baixa definitiva si hi ha un cessament de la comercialització turística durant tres anys consecutius.

3. Pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística sotmesos al règim de propietat horitzontal, la baixa definitiva es produeix de manera automàtica una vegada que es compleixen cinc anys des de la presentació de la DRIAT, si no es comunica la pròrroga en les condicions esmentades en aquesta Llei.

13. Es modifica l'article 87, que passa a tenir la redacció següent:

Article 87

Baixa definitiva

1. La baixa definitiva d'un establiment d'allotjament turístic o d'un habitatge objecte de comercialització turística ha de comprendre la de l'autorització turística sectorial atorgada en el seu moment o la pèrdua d'efectes de la declaració responsable d'inici d'activitat turística o comunicació prèvia presentada, així com la de la totalitat de les places de l'establiment o l'habitatge. No obstant això, es poden donar de baixa definitiva un nombre determinat de places turístiques en el supòsit de reformes de l'establiment o l'habitatge, les quals no han de computar a l'efecte de l'intercanvi previst en l'apartat 1 de l'article següent.

2. En tots els casos, la baixa definitiva implica la revocació de les autoritzacions turístiques de l'establiment o habitatge o la pèrdua d'efectes de la declaració responsable i la cancel·lació de la inscripció en els registres turístics.

14. Es modifica la denominació de la secció 2a del capítol IV del títol IV, que passa a tenir la redacció següent:

Secció 2a

Baixa definitiva com a requisit per a l'inici d'una activitat turística referida a establiment d'allotjament turístic o habitatge residencial objecte de comercialització turística i per a l'ampliació de places

15. Es modifiquen els punts 1 i 2 de l'article 88, que passen a tenir la redacció següent:

1. L'eficàcia d'una declaració responsable d'inici d'activitat turística o de la comunicació prèvia d'ampliació, referida a un establiment d'allotjament turístic o a un habitatge residencial que es comercialitzi turísticament, i la inscripció en el registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics corresponent, així com l'ampliació de places i la inscripció d'aquestes, estan condicionades a aportar el mateix nombre de places, obtingudes d'altres allotjaments turístics o d'altres habitatges objecte de comercialització turística, que es donin de baixa definitiva i que les haguessin adquirit en el seu moment de manera onerosa, la qual cosa s'ha d'acreditar per qualsevol mitjà admissible en dret, o bé obtingudes de les borses de places gestionades pels organismes gestors o les administracions turístiques, en la mesura de la disponibilitat. Les places turístiques queden vinculades a l'immoble fins a la baixa definitiva.

És requisit imprescindible per a l'eficàcia de les declaracions responsables d'inici d'activitats turístiques i la posterior inscripció que les places esmentades en el paràgraf anterior provenguin de la mateixa illa.

En cap cas no es poden emprar places adquirides de les borses de places amb destinació a allotjaments turístics per habitatges objecte d'estades turístiques, i viceversa.

2. Al marge de les consideracions generals contingudes en el punt anterior, pel que fa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, les places necessàries han de ser adquirides als organismes gestors de places o a l'Administració turística de cada illa, en la mesura de la disponibilitat i de manera provisional per un termini de cinc anys prorrogables en els termes establerts en aquesta Llei.

16. Es modifica el punt 7 de l'article 88, que passa a tenir la redacció següent:

7. El còmput del nombre de places per a nous establiments d'allotjament i per a les ampliacions dels existents, així com per als habitatges objecte de comercialització turística, s'ha de fer de la manera següent:

a) Per als apartaments turístics, dues places per estudi projectat i tres places per apartament d'un dormitori, a més de dues places més per cada dormitori que es projecti.

b) Per als hotels i hotels apartament, dues places per habitació. Es pot computar fins al 10 % del total de les habitacions de què es disposi com a individuals. Les unitats d'allotjament amb sala d'estar s'han de computar com a dues places per cada bany de què disposin.

No computen als efectes d'aquest article i als efectes del còmput global dels allotjaments turístics els llits supletoris destinats a menors de dotze anys.

c) Per als habitatges objecte de comercialització turística, cal atènyer-se al còmput que determini la cèdula d'habitabilitat, en aplicació del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, higiene i instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat. Aquests habitatges no poden disposar de llits supletoris.

A les illes on els consells insulars admetin el títol d'habitabilitat específic i anàleg esmentat en l'article 50, cal atènyer-se al còmput que determini aquest.

17. Es modifica l'article 89, que passa a tenir la redacció següent:

Article 89

Excepció a la disposició general

Mentre el PIAT o, si escau, el PTI de l'illa de Menorca no determinin el sostre màxim de places, els habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques, els establiments d'allotjament de turisme rural, els de turisme d'interior i els establiments d'allotjament ubicats a les zones turístiques de l'illa que es determinen en les normes d'ordenació territorial corresponents han de continuar exclosos del que disposa l'article 88, relatiu a la baixa definitiva com a requisit per a l'inici d'una activitat turística.

18. Es modifica l'article 91, que passa a tenir la redacció següent:

Article 91

Gestió de les places donades de baixa definitiva

1. A cada un dels quatre àmbits insulars (Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera) es pot crear un organisme amb participació de l'Administració turística competent, del sector empresarial d'allotjaments turístics i de comercialització d'estades turístiques, i dels agents socials més representatius, que ha de gestionar respecte de cada illa: les places turístiques corresponents a allotjaments turístics i les places corresponents a estades turístiques dutes a terme a habitatges d'ús residencial.

A l'illa de Mallorca hi ha de participar també el Consell Insular de Mallorca.

2. Les administracions competents en matèria d'ordenació turística de cada illa han de posar a disposició de l'organisme gestor, amb caràcter gratuït i de manera periòdica:

- a) Les places corresponents a establiments o habitatges residencials objecte de comercialització turística donats de baixa definitiva per les persones titulars voluntàriament i no transmeses a un tercer, de conformitat amb la disposició addicional catorzena.*
- b) Les places corresponents a establiments turístics o habitatges residencials objecte de comercialització turística donats de baixa definitiva d'ofici per l'Administració competent.*
- c) Les places corresponents a establiments turístics o a habitatges objecte de comercialització turística donats de baixa definitiva i no utilitzades en la totalitat per les persones interessades que presentin la declaració responsable d'inici d'activitat turística corresponent a un establiment d'allotjament turístic o a un habitatge objecte de comercialització turística.*
- d) Les places adquirides a particulars, si les administracions turístiques o els organismes gestors decideixen adquirir-les exercint el dret de tanteig o retracte, de conformitat amb la disposició addicional catorzena.*

No s'han d'entendre compreses en els apartats anteriors, i per tant no s'han d'integrar en les borses de places, les corresponents a allotjaments turístics o habitatges comercialitzats

turísticament que, a l'empara del Decret 9/1998, de 23 de gener, d'aprovació de mesures transitòries relatives al procediment d'autorització prèvia i d'obertura de construccions, obres i instal·lacions d'empreses i activitats turístiques; a l'empara de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de las Illes Balears, o a l'empara de la Llei 8/2012, no hagin hagut d'aportar places en el moment de l'obertura.

3. La persona interessada a presentar la declaració responsable d'inici o d'ampliació d'un establiment d'allotjament turístic o d'un habitatge residencial objecte de comercialització turística pot obtenir les places d'allotjaments turístics o habitatges d'ús residencial comercialitzats turísticament de l'illa que es donin de baixa definitiva i les hagin adquirit de manera onerosa, o d'aquest organisme, en la mesura en què no les hagi exhaurit, la qual cosa s'ha d'acreditar mitjançant un certificat expedit a aquest efecte. Si no s'ha creat l'organisme, les pot adquirir de l'Administració turística insular, per a la qual cosa s'han d'aplicar en general les disposicions contingudes en aquest article.

4. En cas que l'organisme gestor exigeixi una contraprestació econòmica per les places, el preu d'aquestes ha de ser determinat pel mateix organisme o per l'Administració turística en consideració a criteris objectius de valoració i se li ha de donar publicitat.

En tots els casos, el preu de les places corresponents als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització d'estades turístiques pot ser diferent del de les places turístiques corresponents a allotjaments turístics. Així mateix, respecte dels primers, s'ha de diferenciar també entre les places objecte de transmissió permanent i les places objecte de transmissió provisional per als habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal.

5. Reglamentàriament s'han d'establir el procediment, les condicions i els requisits de desenvolupament del que disposa aquest article.

19. S'introdueix un nou apartat en l'article 103, que passa a tenir la redacció següent:

4. Pel que fa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, són responsables de les infraccions les persones propietàries de l'immoble juntament amb les persones o entitats comercialitzadores, llevat de prova en contrari.

20. Es modifica la lletra g de l'article 105, que passa a tenir la redacció següent:

g) La publicitat, la contractació o la comercialització d'establiments, activitats o empreses que no hagin presentat la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat turística o la comunicació prèvia, si aquestes són exigibles per la normativa turística, i així mateix, si les

han presentat i no es compleixen els requeriments normatius per al seu exercici, llevat que suposi falsedat, omissió o alteració dels aspectes substancials en els termes de l'article 106.

21. Es modifica la lletra x de l'article 105, que passa a tenir la redacció següent:

x) La realització d'activitats a dependències dels establiments turístics o a habitatges residencials objecte de comercialització turística que infringeixin la normativa turística.

22. S'introdueix una nova lletra en l'article 105, amb la redacció següent:

ac) No adoptar les mesures adequades per tal que els seus clients no duguin a terme comportaments greus contraris a les normes de règim intern en els establiments turístics o a les bàsiques de la convivència o al que fixin els estatuts de la comunitat de propietaris als habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal, si aquests comportaments produeixen molèsties o perjudicis greus a la resta de clients o al veïnat.

23. Es modifica el punt 2 de l'article 109, que passa a tenir la redacció següent:

2. Les infraccions qualificades com a greus han de ser sancionades amb multa de 4.001 a 40.000 euros.

No obstant això, la infracció prevista en la lletra g de l'article 105 s'ha de sancionar amb multa d'entre 20.001 euros i 40.000 euros, si la infracció es refereix a la no presentació de declaració responsable respecte de la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial.

Com a sanció accessòria es pot imposar la suspensió temporal de l'activitat de l'empresa o de l'exercici professional o la clausura temporal de l'establiment.

24. Es modifica la disposició addicional catorzena, que passa a tenir la redacció següent:

Cas que les persones titulars dels establiments turístics que es vulguin donar de baixa definitiva de manera voluntària tinguin intenció de transmetre les places turístiques a un tercer han de comunicar, com a mínim vint dies abans de la baixa, aquesta intenció a l'Administració turística, període durant el qual aquesta o l'organisme gestor de places pot exercir el dret de tanteig.

Així mateix, en cas de no haver-ho comunicat, l'Administració té el mateix període de vint dies per exercir el dret de retracte sobre la venda, des del moment de l'obligada comunicació de la baixa definitiva.

Disposició addicional primera

En el termini de dos anys comptadors des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, la conselleria competent ha d'avaluar l'impacte social i fer pública aquesta avaluació. També ha de fer una avaluació contínua del procés i dels resultats, que s'ha de publicar en forma d'informe amb periodicitat anual, al qual s'ha de donar difusió.

Disposició addicional segona

Als efectes de les obligacions determinades en aquesta Llei, s'han d'entendre inclosos en el concepte d'habitatges objecte de comercialització turística els habitatges turístics de vacances.

Disposició transitòria primera

1. Els establiments d'agroturisme, d'hotel rural, els establiments hotelers amb categoria mínima de quatre estrelles i els d'apartament turístic amb categoria mínima de quatre claus que estiguin oberts amb caràcter permanent almenys onze mesos l'any, que abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei hagin presentat un projecte d'obra en forma a l'Administració urbanística o hagin obtingut la llicència d'obres corresponent, continuen exonerats de l'aplicació de la ràtio turística establerta en l'article 5.4 de la Llei 8/2012.

També ho estan els establiments esmentats, si abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'ha presentat en forma a l'Administració turística la sol·licitud de l'informe preceptiu i vinculant de la disposició addicional quarta, pel que fa al projecte de modernització presentat.

2. Els establiments d'allotjament que, d'acord amb la normativa anterior, es trobin entre els supòsits que permetien exonerar-los de l'obligació d'aportar places turístiques, s'han de regir per aquella normativa, si han presentat un projecte d'obra en forma a l'Administració urbanística o han obtingut la llicència d'obres corresponent amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Llei. També ho estan aquests establiments, si s'ha presentat en forma a l'Administració turística, abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, la sol·licitud d'informe preceptiu i

vinculant de la disposició addicional quarta, pel que fa al projecte de modernització presentat.

3. Els hotels de ciutat que, amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, hagin presentat un projecte d'obra en forma a l'Administració urbanística o hagin obtingut la llicència d'obres corresponent, s'han de regir per la normativa anterior respecte del còmput de places. També s'hi han de regir els que hagin estat objecte de sol·licitud en forma a l'Administració turística de l'informe preceptiu i vinculant de la disposició addicional quarta, pel que fa al projecte de modernització presentat.

4. Els expedients anàlegs relatius a habitatges turístics que a l'entrada en vigor d'aquesta Llei ja estiguin en tramitació s'han de regir per la normativa vigent en el moment de la presentació de la sol·licitud.

Disposició transitòria segona

Es disposa un període transitori de cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei perquè tots els habitatges que es comercialitzen turísticament assoleixin el certificat energètic mínim que determina l'article 50.5 de la Llei 8/2012 o el que es pugui exigir en un desenvolupament reglamentari.

Disposició derogatòria única

1. Queden derogats els punts 5 i 6 de l'article 88 de la Llei 8/2012.

2. Queden derogats els punts 1, 2 i 7 de l'article 106 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desenvolupament de la Llei 8/2012.

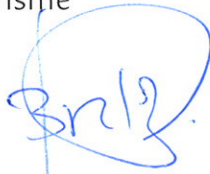
3. Així mateix, queden derogades totes les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin al que conté aquesta Llei.

Disposició final única

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 7 d'abril de 2017

El vicepresident i conseller d'Innovació
Recerca i Turisme



Gabriel Barceló i Milta

La presidenta



Francesca Lluch Armengol i Socías



GOVERN
ILLES
BALEARS\

**PROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 8/2012, DE 19 DE JULIO,
DEL TURISMO DE LAS ILLES BALEARS, RELATIVA A LA
COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 30.11 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears dispone que el turismo es una competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma, en atención al artículo 148.1.18.^a de la Constitución, que se refiere a la promoción y a la ordenación del turismo en el ámbito territorial respectivo. Por lo tanto, desde que el Real Decreto 3401/1983, de 23 de noviembre, aprobó el traspaso de las funciones y los servicios en materia de turismo del Estado a las Illes Balears, la Comunidad Autónoma ha ejercido esta competencia, tanto desde un punto de vista de ordenación material como de elaboración de normativa.

También es importante mencionar el artículo 24 del Estatuto de Autonomía, que dispone que los poderes públicos de la Comunidad Autónoma reconocerán la actividad turística como elemento económico estratégico y que el fomento y la ordenación de la actividad turística se llevará a cabo con el objetivo de hacerla compatible con el respeto al medio ambiente, al patrimonio cultural y al territorio.

Esta competencia exclusiva en turismo ha permitido llevar a cabo una regulación de los alojamientos turísticos de las Illes Balears y también de las viviendas que se comercializan turísticamente. Así, hay que destacar la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, que regulaba y configuraba las viviendas turísticas de vacaciones como alojamientos turísticos; la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, que llevó a cabo la regulación de ciertas viviendas, ya no como alojamientos turísticos, sino como viviendas objeto de comercialización turística, y la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, que también configura con carácter general este tipo de actividad como una comercialización turística de viviendas, pero desde la definición clara del hecho de que se trata de viviendas de uso residencial. Las dos primeras normas solo permitían la comercialización turística en viviendas unifamiliares aisladas, pero la Ley 8/2012 amplió las posibilidades a las viviendas pareadas sometidas al régimen de propiedad horizontal y a las viviendas unifamiliares entre medianeras siempre que fueran únicas en la parcela.

II

Con la modificación que se lleva a cabo con esta ley se trata de hacer encajar también en las posibilidades de comercialización de estancias turísticas las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal —o edificios plurifamiliares—, más allá de los conocidos como *edificios pareados sobre parcela común*, que ya estaban permitidos.

En todos los casos, esta regulación no puede obviar las diversas problemáticas que la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial puede comportar, por lo cual se establecen unos límites y unas formalidades legales relacionados básicamente con la salvaguarda del derecho al domicilio libre de inmisiones, el urbanismo, la ordenación del territorio y el medio ambiente adecuado.

Como punto de partida de la modificación que se lleva a cabo, se tiene que indicar el cambio del concepto mismo de *empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas*. Se pretende recoger lo que la misma Ley de arrendamientos urbanos, en el artículo 5 *e*, excluye de su ámbito de aplicación y remite a las normativas turísticas. Es necesario observar, en todos los casos, que se exige finalidad lucrativa, lo cual excluye del concepto de *vivienda comercializada turísticamente* supuestos como la cesión temporal y gratuita de una vivienda y los intercambios de viviendas con finalidades turísticas, entre otros.

Con respecto a los límites antes indicados, es evidente que, teniendo en cuenta la posibilidad que se regula con el fin de llevar a cabo comercializaciones turísticas en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, siempre que se cumplan los criterios que se indican, así como el gran número de nuevas altas de viviendas comercializadas turísticamente que se ha dado en los últimos años, se hace imprescindible un control desde el punto de vista urbanístico y territorial, puesto que se debe poner atención en la configuración de los barrios o las zonas donde se concentre la oferta y en la convivencia en estos; en la existencia de infraestructuras adecuadas, y, a escala general, en el hecho de evitar una subida de los precios del arrendamiento o de la vivienda, así como en la falta de oferta de esta para la población residente.

Otro aspecto que recoge la modificación que lleva a cabo esta ley está relacionado con el techo relativo a las plazas turísticas en alojamientos turísticos y a las plazas objeto de comercialización turística en viviendas de uso residencial, dado que se ha detectado en los últimos años una enorme presión sobre el territorio, las carreteras, las infraestructuras, el medio ambiente y los recursos disponibles, entre otros, que hace necesario que se mantenga de manera real un

techo o límite máximo de plazas turísticas, que debe venir determinado por las legalmente existentes más las integradas en las bolsas de plazas turísticas de que dispongan las administraciones turísticas. Este techo, en todos los casos, debe poder ser modificado por los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y, si procede, por los planes territoriales insulares (PTI). Estos instrumentos podrán determinar también la existencia de dos bolsas de plazas turísticas: una para alojamientos turísticos y la otra para estancias turísticas en viviendas. Estas determinaciones de los PIAT o PTI se podrán llevar a cabo según la *capacidad de acogida* por isla, basada en razones medioambientales y de ordenación del territorio, que ya ha señalado la Organización Mundial del Turismo (OMT) y que se corresponde con el nivel de afluencia turística y de equipamientos que puede asumir una región para una satisfacción óptima de los visitantes, sin que implique una repercusión importante en los recursos y en la capacidad de gestión.

Así, es importante observar que la limitación o el techo máximo de plazas turísticas en el archipiélago balear no es nueva. Ya está recogida en el ordenamiento jurídico propio desde el Decreto 9/1998, de 23 de enero, de medidas transitorias relativas al procedimiento de expedición de autorizaciones previas y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades. Posteriormente, en la Ley 2/1999 y, actualmente, en la Ley 8/2012. Todas estas normas ya supeditaban y supeditan la apertura de nuevos establecimientos de alojamiento turístico o la ampliación de los existentes a la aportación de plazas turísticas de establecimientos que se den de baja definitiva o adquiridas a los órganos gestores de plazas. Por lo tanto, esta modificación mantiene esta exigencia, pero elimina el gran número de excepciones que había, al tiempo que posibilita que los PIAT o los PTI puedan determinar otras cifras.

Se mantiene en todos los casos la excepcionalidad que ya había para la isla de Menorca, a tenor de sus peculiaridades en la materia.

También, y en esta línea de evitar una saturación turística no deseable ni sostenible, se eliminan determinadas excepciones a la ratio mínima de plazas por metro cuadrado de parcela y se mantienen solo para los establecimientos que no se podrían entender sin esta.

Volviendo al control antes mencionado de carácter territorial y urbanístico relativo a las estancias turísticas en viviendas residenciales, este pasa, en primer lugar, por una delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística. Tienen que llevar a cabo esta zonificación los consejos insulares y el Ayuntamiento de Palma respecto de las zonas en que, justificadamente y teniendo

en cuenta las peculiaridades de las infraestructuras, la densidad poblacional u otros criterios insulares, se considere que esta dedicación extraordinaria de los edificios residenciales resulta compatible con el uso ordinario de vivienda que los caracteriza. Eso sí, será necesario en este procedimiento solicitar el informe a los ayuntamientos.

Al margen de esto y con respecto a la comercialización de estancias turísticas llevada a cabo en viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, se considera necesario fijar, por razones urbanísticas, un límite adicional de temporalidad de cinco años para el ejercicio de la actividad. Este permiso sería renovable mediante la presentación de una comunicación y de un certificado de adquisición temporal de plazas, pero siempre que se siguieran cumpliendo todos los requisitos legales en el momento de la renovación, como, por ejemplo, que la zona donde se ubicaran siguiera siendo una zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales. Ello, porque con esta ley se regula de manera específica, por primera vez en las Illes Balears, la posibilidad con condiciones de comercialización turística de estas viviendas, en las cuales, por lo tanto, se llevará a cabo una actividad de carácter residencial turístico junto con el estrictamente residencial, lo cual, sumado a la generalmente mayor densidad poblacional por solar respecto de otras tipologías, conduce a la necesidad de que el legislador prevea la posibilidad de que las zonas donde se permita o los criterios urbanísticos o territoriales que se establezcan se puedan ir adaptando a las problemáticas y necesidades urbanísticas que puedan ir surgiendo, y, en consecuencia, estas viviendas que ofrezcan estancias turísticas estén siempre supeditadas a la permisividad o no de estos instrumentos, sin que la no posibilidad de renovación pueda generar derechos, incluido el derecho a indemnizaciones.

Con respecto al establecimiento de las zonas aptas, hay que recordar que los consejos insulares son las instituciones de gobierno de cada una de las islas, a la vez que son instituciones de la comunidad autónoma y disfrutan de autonomía en la gestión de sus intereses de acuerdo con la Constitución, el Estatuto y las leyes del Parlamento en su ámbito territorial. Concretamente, con respecto al ámbito urbanístico y territorial, de acuerdo con el artículo 70 del Estatuto de Autonomía, los consejos insulares tienen atribuidas, en calidad de competencias propias, las materias de urbanismo, habitabilidad y ordenación del territorio, con el litoral incluido.

El tratamiento peculiar del municipio de Palma se fundamenta en la condición de capital, sin olvidar su elevada población, razón por la cual la Ley de capitalidad ya le otorga unas competencias urbanísticas singulares.

En todo caso, será necesario en el proceso de zonificación un periodo de información pública con la posibilidad de hacer alegaciones, así como la solicitud de informe con carácter preceptivo a cada ayuntamiento, vistas sus competencias en urbanismo atribuidas por el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases de régimen local.

También se dispone que, reglamentariamente, se pueden establecer condiciones urbanísticas específicas, y, asimismo, que los diferentes instrumentos de ordenación territorial y urbanística pueden establecer otras condiciones para las viviendas de uso residencial objeto de comercialización de estancias turísticas, evidentemente en el ámbito y con el alcance limitado de estos instrumentos: la ordenación territorial y urbanística.

Asimismo, teniendo en cuenta esta necesidad de proteger el medio ambiente adecuado y hacer un uso sostenible de las infraestructuras y de los recursos de las Illes Balears, así como de protección de los turistas como personas consumidoras y usuarias, se exige en todas las viviendas residenciales que quieran comercializar estancias turísticas el requisito de disponer de un certificado energético concreto, en función de la antigüedad del inmueble, y se determina que solo podrán presentar nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad turística las que dispongan de contadores individuales y oficiales de agua, y de otros suministros energéticos, si procede.

De la misma manera y por razones de protección del acceso de la población de las Islas a una vivienda, se fija la prohibición de comercialización turística a las viviendas en régimen de protección oficial o precio tasado o que hayan estado sometidas a ello.

Por otra parte, se tiene que hacer mención específicamente a una exigencia de antigüedad que se requerirá a las viviendas de uso residencial que quieran, a partir de ahora, presentar las declaraciones responsables para comercializar estancias turísticas, que será de cinco años durante los cuales, además, el uso tendrá que haber sido residencial privado. Ello, porque, como dice el mismo concepto, tienen que ser viviendas de uso residencial y, por lo tanto, tiene que haber una consolidación previa y real de este uso residencial antes de poder ser

comercializada turísticamente. Se trata de evitar saturaciones, especulaciones urbanísticas y otros perjuicios al interés general.

De lo contrario, y vista la protección especial que debe tener, se prohíbe llevar a cabo nuevas altas de viviendas residenciales comercializadas turísticamente en suelo rústico protegido, a menos que los PIAT o los PTI, por razones justificadas, puedan determinar otra cosa en el ámbito insular correspondiente.

Con respecto a las consideraciones antes mencionadas y la relación de estas con la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, el considerando número 9 de la Directiva determina que esta no se aplica a las normas relativas a ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural. Asimismo, los artículos 9 y siguientes de la misma Directiva permiten limitar el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio si está justificado por razones imperiosas de interés general (RIIG), entre las cuales se encuentran, de acuerdo con el artículo 4.8, la protección de las personas consumidoras, la protección del medio ambiente y del entorno urbano o los objetivos de política social, entre otros.

Hay que mencionar que también se modifican varios artículos de la Ley 8/2012 para procurar que los comercializadores de viviendas turísticas vigilen que la clientela alojada conozca y respete las normas de convivencia, en particular las que puedan constar en las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios en casos de viviendas sometidas a propiedad horizontal, y que hagan una utilización adecuada de los servicios y de las cosas comunes, de manera que no se produzcan vulneraciones de derechos del resto de personas propietarias o residentes en el inmueble.

Asimismo, se dispone que la capacidad de las viviendas se tiene que corresponder con la determinada en la cédula de habitabilidad o en el documento análogo que pueda expedir la Administración insular competente.

Volviendo estrictamente a las viviendas de uso residencial sometidas al régimen de propiedad horizontal, debe mencionarse que es cierto que el artículo 33 de la Constitución reconoce, en la sección de los derechos y deberes de la ciudadanía, el derecho a la propiedad privada, lo cual se podría considerar que concede el derecho a cualquier uso del inmueble, pero también es cierto que el derecho a la propiedad privada nace delimitado para su función social. Por eso, no tan solo diferentes configuraciones legales que tengan que ver con el urbanismo, la ordenación del territorio, el medio ambiente, etc., pueden limitar el derecho de

propiedad, sino que también las relaciones de vecindad (como las comunidades de propietarios) pueden limitarlo por razones diversas. Estas razones pueden afectar incluso a derechos constitucionales fundamentales, tales como el derecho a la intimidad personal y familiar, el derecho a la seguridad de los residentes habituales o el derecho al medio ambiente adecuado. En este sentido, se tiene que tener en cuenta que las personas usuarias de estancias turísticas irán cambiando cada pocos días o semanas; que tendrán acceso a zonas comunes y harán uso de ellas; que sus usos y dinámica horaria podrían no coincidir con los de los residentes habituales, etc.

Vistos estos efectos directos sobre el vecindario residente y con independencia de la posibilidad de interposición de las acciones que la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, en su artículo 7.2, otorga a las comunidades de propietarios, se impone la necesidad de que los poderes públicos procuren, mediante una intervención delimitadora general, no solo intentar reforzar el deber de vigilancia o control de los comercializadores respecto de la clientela e impedir que se produzcan molestias, sino velar por que el resto de miembros de la comunidad de propietarios puedan tener una potestad efectiva de decisión respecto a la posibilidad de admitir o no la comercialización turística de una o de varias viviendas pertenecientes a la comunidad, lo que les afectará directamente. Se tiene que partir de la idea de que esta posibilidad genérica en edificios sometidos a propiedad horizontal es nueva en el archipiélago y, por lo tanto, la falta de previsión expresa al respecto en los títulos constitutivos o los estatutos de las comunidades de propietarios puede ser frecuente. Ello conduce a la necesidad de dotar a las personas propietarias en régimen de propiedad horizontal, por medio de una ley, de instrumentos realmente claros y efectivos para determinar si se permite o no la comercialización turística en el edificio, lo cual pasa por atender, no tan solo a lo que dispongan el título constitutivo o los estatutos, sino por reconocer capacidad efectiva a los acuerdos tomados válidamente por las juntas de propietarios al respecto.

Por lo tanto, esta norma parte de exigir que en primer lugar se estará a lo que pudieran determinar los estatutos, en el sentido de que si determinan la no posibilidad de uso de los inmuebles para uso diferente al de vivienda, no se podrá llevar a cabo la comercialización turística. También establece que, si admiten expresamente la posibilidad de comercialización turística, esta se podrá llevar a cabo. Para la modificación de estas previsiones se estará al régimen determinado en la Ley 49/1960. En caso de que los estatutos no establezcan ninguna de estas previsiones, la norma advierte que para permitir llevar a cabo comercializaciones

turísticas se estará a un acuerdo de la mayoría de propietarios, adoptado de conformidad con lo que determina el artículo 17.7 de la Ley 49/1960.

La base competencial para llevar a cabo estas determinaciones es, por una parte, la competencia exclusiva en turismo —artículo 30.11 del Estatuto de Autonomía—, que ya ha permitido a esta Comunidad dictar en la misma normativa turística reguladora de las estancias turísticas gran cantidad de normativa con contenido jurídico civil —así, en lo referente al régimen jurídico de los usuarios de estancias turísticas, la misma calificación como viviendas turísticas de aquellas en las cuales se produce una cesión temporal del uso de la totalidad de la vivienda con determinada tipología, etc. El otro fundamento competencial se encuentra en el artículo 30.27 del Estatuto de Autonomía, que determina como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma el desarrollo del derecho civil propio, siempre que no entre en determinadas competencias que se reservan al Estado. En este sentido, al margen de la regulación civil contenida en la regulación turística, se tiene que mencionar la existencia de derecho civil propio de las Illes Balears relativo a la propiedad y otros derechos reales.

Debe mencionarse, asimismo, que esta modificación afecta también a las sanciones en las viviendas de uso residencial objeto de comercialización turística que no hayan presentado la declaración responsable para llevarla a cabo, y ello en atención a los grandes perjuicios ya detectados que hace este tipo de oferta ilegal en la población en general de las Illes Balears, dado que provoca falta de oferta de inmuebles destinados a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda, lo cual es especialmente sensible en determinados núcleos del archipiélago; un encarecimiento de precios, tanto de alquiler como de venta; fraude fiscal, y alteraciones del orden público y la convivencia. Las sanciones impuestas hasta ahora, si bien ya podían entrar en el rango que esta norma dispone, en la práctica no se imponían por las diferentes administraciones competentes, sino que se optaba por aplicar el rango más bajo, lo cual se ha demostrado que no es una herramienta adecuada para combatir una problemática tan perjudicial. Por lo tanto, esta modificación pretende que las sanciones a la oferta ilegal se apliquen en su tramo más alto y que se dé a las administraciones, en todos los casos, un margen suficientemente amplio de valoración y aplicación en el caso concreto. Eso sin olvidar la aplicabilidad del ya vigente artículo 106 en los casos que puedan constituir infracción muy grave.

Esta norma también cambia el cómputo de plazas a los hoteles de ciudad, con el fin de equipararlo al del resto de establecimientos hoteleros.

Esta ley también incorpora una disposición transitoria destinada al hecho de que, vista la anulación de excepciones a la necesidad de adquisición de plazas y del cumplimiento de ratio turística, y a los cambios respecto del cómputo de plazas por hoteles de ciudad, se considera que los proyectos ya presentados en forma a la Administración urbanística o que ya hayan obtenido la licencia de obra y, por lo tanto, se hayan elaborado y aprobado bajo determinadas condiciones, no se tienen que ver ahora afectados. Tampoco se tienen que ver afectados los que hayan solicitado en forma el informe preceptivo y vinculante a la Administración turística a que hace referencia la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012.

Hay que observar también que esta norma no contiene todavía ninguna modificación relativa a los artículos suspendidos por la disposición adicional única del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, que se realizará en una ley posterior que también modificará la Ley 8/2012, por lo cual los artículos indicados continúan suspendidos.

III

Por todo lo que se ha expuesto hasta ahora, con respecto al cumplimiento de los principios determinados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se constata que la norma cumple los principios de necesidad y eficacia, dado que la regulación de la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales en general, y de las sometidas al régimen de propiedad horizontal en particular, es una cuestión ineludible, de innegables consecuencias para la sociedad, que ha tenido en cuenta los múltiples aspectos e intereses afectados. Asimismo, cumple el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación imprescindible y no hay medidas menos restrictivas para hacer encajar todos los aspectos e intereses afectados, tanto generales como particulares.

Por lo que respecta al principio de seguridad jurídica, también se ha acreditado la coherencia de esta norma con el resto del ordenamiento jurídico: autonómico, estatal y europeo, y se fija un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certeza, que posibilita su conocimiento y comprensión.

En cuanto al principio de transparencia, se ha seguido el trámite de audiencia para que las potenciales personas destinatarias tengan una participación efectiva en la elaboración de la norma y se han reflejado en esta exposición de motivos los objetivos perseguidos. También se han cumplido los términos del artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información

pública y buen gobierno, y así, entre otros, se ha publicado la Memoria de análisis de impacto normativo y se ha publicado el Anteproyecto de Ley.

Se han evitado, asimismo, cargas administrativas innecesarias para garantizar el principio de eficiencia y se han tenido en cuenta los gastos o los ingresos públicos presentes o futuros. También se ha cuantificado, valorado y acreditado que no alterarán el cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, a los cuales se supedita.

Con respecto al aspecto formal, esta norma se estructura en un artículo, una disposición adicional, dos disposiciones transitorias, una derogatoria y una final.

Artículo único

Modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears

1. Se modifican los puntos 3 y 5 del artículo 5, que pasan a tener la siguiente redacción:

3. Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y, si procede, los planes territoriales insulares (PTI) pueden establecer la densidad global máxima de población, delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección, y fijar el tamaño y las características, así como establecer parámetros mínimos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos. También pueden delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras, de acuerdo con los criterios establecidos en esta ley. Y asimismo, pueden señalar las excepciones que por la ubicación o las características especiales así lo aconsejen.

Igualmente, pueden determinar estos parámetros respecto de las zonas residenciales lindantes con las turísticas.

Asimismo, los PIAT tienen que analizar, con respecto a cada una de las zonas, la incidencia de las figuras previstas en el artículo 37 y en el capítulo IV del título III de la presente Ley.

Los PIAT y, si procede, los PTI pueden determinar también el límite máximo por isla de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente, en función de los recursos insulares existentes, las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes de su ámbito. En este supuesto, las bolsas de plazas se tienen que adaptar a esta cifra.

Hasta que no se determine esta cifra o si no se considera necesario determinarla, el techo máximo de plazas por isla tiene que ser el determinado por las existentes legalmente más las que integren las bolsas gestionadas por los organismos gestores de plazas turísticas o las administraciones turísticas insulares, con las especificaciones previstas en el artículo 89 para la isla de Menorca.

Los PIAT y, si procede, los PTI pueden determinar la existencia de dos bolsas de plazas: una relativa a alojamientos turísticos y la otra relativa a estancias turísticas en viviendas residenciales. Desde este momento las bolsas existentes se tienen que distribuir en el sentido indicado.

[...]

5. Los hoteles de ciudad, los establecimientos de turismo de interior y las hospederías están exonerados de la aplicación de la ratio turística a que se refiere el párrafo anterior.

También lo están los albergues y refugios turísticos, si el desarrollo reglamentario habilita la posibilidad de apertura de estos.

2. Se modifica la letra *a* del artículo 16, que pasa a tener la siguiente redacción:

a) Respetar las normas de uso y de régimen interior de los establecimientos turísticos y las reglas particulares de los lugares objeto de visita y de las actividades turísticas; asimismo, tienen que respetar las normas básicas de convivencia y, con respecto a las viviendas objeto de comercialización turística, también los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y espacios en copropiedad determinados en las normas de régimen interior de las comunidades de propietarios de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

3. Se introduce una nueva letra en el artículo 19, con la siguiente redacción:

m) Velar por que las personas alojadas, tanto si es en establecimientos de alojamiento como en viviendas objeto de comercialización turística, estén informadas por escrito y respeten las normas básicas de convivencia.

Y asimismo, estén informadas por escrito y respeten los detalles y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes determinados en las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios en casos de viviendas sometidas a propiedad horizontal, de manera que no se produzcan perjuicios o molestias al resto de personas alojadas o al vecindario. En este último caso las personas alojadas tienen que firmar la recepción de esta información. También en el caso de la comercialización turística de estancias en

viviendas, se tiene que informar al inicio de la estancia del número de inscripción turística de la vivienda.

4. Se modifica el punto 6 del artículo 23, que pasa a tener la siguiente redacción:

La presentación de la declaración responsable de inicio de actividad debe tener como efecto inmediato la inscripción en el correspondiente registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos. Las administraciones turísticas tienen que comunicar las inscripciones a las administraciones tributarias, ayuntamientos y Registro de la Propiedad. En este último caso, si la tipología de la actividad turística lo justifica.

5. Se modifica el artículo 28, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 28

Actividad clandestina, oferta ilegal y canal de oferta turística

1. La publicidad por cualquier medio de difusión o la realización efectiva de una actividad turística sin haber presentado la declaración responsable de inicio de actividad tienen la consideración de oferta ilegal o actividad clandestina e implican la incoación del expediente sancionador correspondiente con sujeción a lo que dispone esta ley.

2. Se prohíbe la utilización de denominaciones de cualquier actividad turística que puedan inducir a error sobre la clasificación, las categorías o las características de la actividad.

Se prohíbe que los alojamientos que no hayan presentado la declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT) o que la hayan presentado sin cumplir los requerimientos normativos utilicen las denominaciones de vacaciones, turística o similares.

3. Con respecto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, se consideran oferta ilegal y actividad clandestina, respectivamente, y sin perjuicio de la infracción que implica el resto de incumplimientos normativos:

a) La publicidad de viviendas que comercialicen estancias turísticas que no hayan presentado la DRIAT a la Administración turística. Es responsable de esta oferta ilegal, tanto la persona titular del medio a través del cual se lleva a cabo la publicidad, en soporte de papel, página web o cualquier otro, en los términos de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, como la persona responsable de insertar la publicidad.

Toda la publicidad de estas viviendas tiene que incorporar el número de inscripción turística de la vivienda.

b) La comercialización de estancias turísticas en viviendas que no hayan presentado la DRIAT a la Administración turística.

4. La actividad clandestina, la oferta ilegal, el intrusismo y la competencia desleal tienen que ser objeto de control, seguimiento y plan de acción, y se tiene que aplicar el artículo 9 de esta ley, sin perjuicio de la supervisión del resto de requerimientos normativos.

5. Se entiende por canal de oferta turística, con respecto a la comercialización de estancias turísticas reguladas en esta ley, todo sistema mediante el cual las personas físicas o jurídicas, directamente o a través de terceros, comercializan, publicitan o facilitan, mediante enlace o alojamiento de contenidos, la reserva de estancias turísticas en viviendas, bien sea por plazos de días o semanas con el límite establecido en el artículo 50 de esta ley, bien sea con prestación de algunos de los servicios previstos en el artículo 51.

6. Se modifica el artículo 49, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 49

Concepto

Son empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que comercializan turísticamente la totalidad de una vivienda residencial, por periodos de corta duración, en condiciones de uso inmediato y con finalidad lucrativa, comercialización que se puede alternar con el uso propiamente de vivienda que los caracteriza.

7. Se modifica el artículo 50, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 50

Requisitos para la comercialización

1. Se pueden comercializar estancias turísticas de corta duración en viviendas de uso residencial siempre que lleve a cabo esta comercialización la persona propietaria o se haga por medio de operadores o cualquiera de los canales de comercialización turística, en los términos de esta ley y en los del desarrollo reglamentario.

2. Solo se puede llevar a cabo la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas si se hace en viviendas residenciales que tengan la cédula de habitabilidad en vigor o el título de habitabilidad análogo expedido a este efecto por la Administración

insular competente. Están excluidas de esta exigencia las viviendas respecto de las cuales la normativa misma excepcionó de esta necesidad.

3. Solo se pueden presentar nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas y, por lo tanto, llevar a cabo una nueva comercialización turística, si estas declaraciones se refieren a viviendas de uso residencial que estén ubicadas en las zonas declaradas aptas de manera expresa por los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma, determinadas de conformidad con lo que dispone el artículo 75 de esta ley.

En este sentido, la persona o entidad comercializadora de la vivienda tiene que estar en posesión de un certificado municipal acreditativo de la mencionada situación. Si la vivienda está situada en una zona apta, los ayuntamientos tienen que emitir este certificado en el plazo máximo de treinta días hábiles desde la solicitud en forma, la cual tiene que contener los datos suficientes que permitan una identificación clara de la vivienda y de la ubicación de esta.

En todos los casos, la presentación de la DRIAT que se refiera a estancias turísticas llevadas a cabo en viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal habilita para el ejercicio de la actividad por un plazo de cinco años desde la presentación a la Administración turística. Pasado este plazo, se puede continuar con la comercialización turística solo si se siguen cumpliendo todos los requisitos determinados legalmente o reglamentariamente, incluido que la zona siga siendo apta, por periodos prorrogables de cinco años, con los condicionantes que se establecen en el párrafo siguiente.

Durante el mes anterior a la finalización de cada periodo de cinco años, si la vivienda sigue cumpliendo todos los requerimientos determinados legal o reglamentariamente, la persona propietaria de la vivienda, o la persona comercializadora, con el permiso expreso de esta, puede presentar a la Administración turística una comunicación relativa al hecho de que se prorroga el plazo de comercialización por cinco años, que sigue cumpliendo los requerimientos normativos y que tiene el certificado del órgano gestor de plazas o de la Administración turística que acredita que puede disponer de manera temporal de las plazas por cinco años más. En caso de que se cumplan los cinco años y no se haya producido esta comunicación o que la vivienda ya no cumpla los requerimientos normativos establecidos en aquel momento, incluidos los urbanísticos, tiene que cesar la actividad de comercialización de estancias turísticas, la vivienda tiene que pasar a situación de baja definitiva y las plazas tienen que retornar de manera automática a los organismos gestores de plazas o a la Administración turística.

4. No se pueden comercializar estancias turísticas en ninguna vivienda con respecto a la cual se imponga sanción firme por infracción grave o muy grave de la legalidad urbanística, mientras no se restituya esta legalidad.

5. Las viviendas residenciales objeto de comercialización turística tienen que acreditar la sostenibilidad mediante la obtención, previa a la comercialización, del certificado energético, con las calificaciones mínimas siguientes:

- Calificación F, para edificaciones anteriores al 31/12/2007.
- Calificación D, para edificaciones posteriores al 01/01/2008.

Reglamentariamente se puede determinar la exigencia de una calificación energética superior.

Este requisito no se tiene que exigir en las viviendas con respecto a las cuales la normativa de patrimonio u otra lo imposibilite, caso en que se tiene que obtener la máxima que al respecto posibilite la normativa.

6. Las viviendas objeto de comercialización turística que presenten declaración responsable tienen que estar dotadas de contadores individuales de agua dados de alta con la empresa suministradora, cuando reciban este servicio a partir de una red pública de abastecimiento. Asimismo tienen que estar dotados de contadores individuales con respecto a otros suministros energéticos vinculados a la vivienda, como electricidad o gas.

Asimismo, tienen que cumplir la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable a las viviendas, de conformidad con lo que disponga la normativa específica y respetando la normativa relativa a patrimonio.

7. No se pueden presentar declaraciones responsables para comercializar turísticamente viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal si lo impiden el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, en el sentido que determinen la no posibilidad de uso de los inmuebles para finalidades diferentes a las de vivienda. Para uso diferente del de vivienda se tiene que entender todo uso que permitiría una utilización diferente a la de satisfacer la necesidad permanente de vivienda. Para las modificaciones de estas previsiones se deberá estar al régimen determinado en el artículo 17.6 de la Ley 49/1960.

Si el título constitutivo o los estatutos no impiden la comercialización turística de las viviendas en los términos expuestos en el párrafo anterior, o estos no existen, es necesario, para llevar a cabo la comercialización turística, y solo a estos efectos, un acuerdo de la

junta de propietarios en el cual la mayoría de personas propietarias, que al mismo tiempo constituyen la mayoría de cuotas de propiedad, acepten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, acuerdo que la mayoría misma puede modificar. En este supuesto, resulta de aplicación el régimen determinado en el artículo 17.7 de la Ley 49/1960. Este acuerdo se tiene que inscribir en el Registro de la Propiedad, con el fin de informar a terceras posibles personas adquirentes de viviendas.

Este acuerdo no es necesario si el título constitutivo o los estatutos ya admiten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas. Para la modificación de estas previsiones se deberá estar al régimen determinado en el artículo 17.6 de la Ley 49/1960.

En todos los casos, en el momento de cambios en los estatutos o acuerdos de la junta de propietarios que impidan la comercialización turística, esta tiene que cesar y se tiene que comunicar a la Administración.

8. No se puede comercializar turísticamente ningún tipo de vivienda residencial sometida o que haya sido sometida al régimen de protección oficial o a precio tasado.

9. Se tienen que ofrecer los servicios turísticos contenidos en el artículo 51, así como cumplir el resto de requisitos determinados por esta ley y la normativa de desarrollo.

10. La persona comercializadora tiene que cumplir todos los requerimientos normativos que exija la actividad, entre otros: los requerimientos que puedan ser exigibles para ejercer la actividad empresarial; los de la legislación laboral, si tiene personal contratado, y los requerimientos de carácter tributario contenidos en la normativa específica. Asimismo, tiene que estar al corriente de las obligaciones tributarias.

11. La persona comercializadora de estancias turísticas tiene que remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen en ellas, de conformidad con la normativa de seguridad ciudadana.

12. Las personas usuarias alojadas tienen que cumplir los usos de convivencia y de orden público, así como, en los casos de propiedad horizontal, las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda está ubicada. En caso de alteraciones graves de la convivencia o de infracción grave de las normas de régimen interior de las comunidades, la persona comercializadora de la vivienda tiene que requerir que el abandono de esta por el cliente se haga en un plazo máximo de veinticuatro horas.

13. Las estancias que se comercialicen turísticamente tienen que consistir en la cesión temporal del derecho de disfrute de la totalidad de la vivienda por periodos de corta duración, entendidos como estancias por días o semanas, sin que una estancia pueda ser superior a un mes.

14. Se presume que hay comercialización de estancias turísticas si se comercializan en condiciones de uso inmediato, por periodos de corta duración y no se puede acreditar que la finalidad de la comercialización es diferente a la turística.

15. No se permite la formalización de contratos por habitaciones o hacer coincidir en la misma vivienda personas usuarias que hayan formalizado contratos diferentes.

16. Las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas residenciales tienen que suscribir una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil por los daños corporales o materiales que puedan sufrir las personas usuarias de las viviendas durante las estancias en estas y, asimismo, en el caso de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que cubra los daños que eventualmente puedan ocasionar las personas usuarias a la comunidad de propietarios.

17. Las viviendas residenciales respecto de las cuales se presente la declaración responsable con el fin de iniciar la actividad de comercialización de estancias turísticas deben tener una antigüedad mínima de cinco años, acreditable mediante la declaración de obra nueva o la licencia de primera ocupación, o mediante un certificado municipal emitido a este efecto. Durante este periodo el uso de la vivienda tiene que haber sido residencial privado.

18. No se permite el inicio de nuevas actividades de comercialización turística en viviendas residenciales situadas en suelo rústico protegido.

No obstante, los PIAT o los PTI de cada isla pueden, de manera motivada, establecer otras previsiones con respecto al caso.

19. Las viviendas en las cuales esté permitida la comercialización de estancias turísticas y estén ubicadas en las áreas de prevención de riesgos de incendios, también tienen que tomar las medidas previstas en el punto 1 a de las normas específicas del anexo 1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial y medidas tributarias.

20. Reglamentariamente se tienen que desarrollar los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

8. Se modifica el artículo 51, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 51

Servicios turísticos

1. La persona comercializadora de estancias turísticas en viviendas de uso residencial tiene que garantizar, con el objeto de facilitar la estancia, la prestación directa o indirecta de los servicios turísticos siguientes:

- a) Limpieza periódica de la vivienda, antes de la entrada de nuevos clientes o durante la estancia de estos.*
- b) Suministro de ropa de cama, lencería, menaje de la casa en general y reposición de estos.*
- c) Mantenimiento de las instalaciones.*
- d) Cualquier otro que se pueda determinar reglamentariamente.*

En caso de contratarse personal para llevar a cabo los servicios mencionados, se tienen que cumplir las normas laborales, de seguridad social y de prevención de riesgos laborales aplicables a los trabajadores, así como el convenio colectivo que sea de aplicación.

2. Además de las obligaciones impuestas en el artículo 19 de la presente ley a todas las empresas turísticas, la persona o entidad comercializadora de estancias turísticas en viviendas de uso residencial tiene que posibilitar la asistencia telefónica al turista o usuario durante las veinticuatro horas. Este número y servicio también tiene que estar a disposición de la comunidad de propietarios a fin de poder comunicar incidencias graves que se puedan producir y que le afecten.

9. Se modifica el artículo 52, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 52

Capacidad, equipamiento mínimo y presentación de la DRIAT

1. Las viviendas de uso residencial pueden comercializar estancias turísticas por el número máximo de plazas que permita la cédula de habitabilidad o el título de habitabilidad análogo mencionado en el artículo 50.

2. En defensa de las personas consumidoras y usuarias, las viviendas deben tener el equipamiento mínimo que se determine reglamentariamente y siempre tienen que disponer al menos de un cuarto de baño por cada cuatro plazas. En los casos de plazas

que excedan el número de cuatro o de múltiplos de cuatro ya se exige un nuevo cuarto de baño.

3. No se pueden comercializar estancias turísticas en viviendas que no cumplan todo lo que determinan esta ley y la normativa de desarrollo, así como la normativa urbanística en los términos de esta ley y que no hayan presentado la DRIAT a la Administración competente.

10. Se modifica el artículo 75, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 75

Ordenación territorial de los recursos turísticos

1. La ordenación territorial de los recursos turísticos de cada una de las islas se tiene que hacer según lo que dispone esta ley, de acuerdo con los instrumentos de planeamiento y el resto de normas de ordenación del territorio aplicables.

2. A los efectos de esta ley, tiene la consideración de zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial aquella en que, justificadamente y con las medidas correctoras que se puedan establecer, se considere que esta utilización extraordinaria de las viviendas residenciales resulta compatible con el uso ordinario de vivienda que las caracteriza.

3. Cada consejo insular tiene que declarar y delimitar mediante acuerdo del pleno las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, que puede diferenciar por tipologías edificatorias. Este acuerdo se tiene que emitir en el plazo máximo de ocho meses desde la entrada en vigor de esta ley, y se tiene que publicar en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

Este procedimiento se tiene que someter a las siguientes determinaciones:

a) Previamente a la declaración, hay que someter la propuesta redactada por el Consejo a trámite de información pública por un plazo no inferior a treinta días hábiles a fin de que se puedan hacer alegaciones.

b) Se tiene que solicitar el informe a los ayuntamientos, que lo tienen que emitir en el plazo máximo de un mes, en el cual pueden proponer alternativas razonadas. Asimismo, pueden manifestar la no admisión de comercialización de estancias turísticas en viviendas en todo o en parte de su término municipal, sea con respecto a todas las tipologías edificatorias o a algunas, aspecto que tiene que ser vinculante. En caso de que algún ayuntamiento no emita el informe en el plazo mencionado, el consejo insular puede tomar

las determinaciones urbanísticas que considere respecto de la comercialización turística de viviendas en el municipio y, si procede, respecto de la zonificación.

Los consejos insulares se pueden separar de los criterios contenidos en los informes por causas justificadas relativas al control de legalidad y a la ordenación urbanística y territorial de cariz supramunicipal o insular, en la cual se incluyen aspectos relativos a infraestructuras, a equipamientos, a servicios y, en general, a actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística insular.

c) También se tiene que elaborar, en caso de que se prevean efectos significativos sobre el medio ambiente, un informe análisis de estos efectos, que se tiene que someter a información pública y a consulta de las administraciones afectadas, y solicitar una declaración ambiental estratégica a la Comisión Balear de Medio Ambiente, antes de la aprobación definitiva, que tiene que emitir en el plazo máximo de un mes. Esta declaración no es impugnabile.

Con respecto al municipio de Palma, la delimitación de las zonas aptas a que se refiere este punto tiene que llevarla a cabo el Pleno del Ayuntamiento, con los mismos requerimientos procedimentales mencionados antes: propuesta del Ayuntamiento, con la solicitud del informe al Consejo Insular de Mallorca, que lo tiene que emitir en el plazo máximo de un mes y en el cual se puede oponer por las mismas causas expuestas en el segundo párrafo de la letra b anterior. En el caso de no emitir el informe, se tiene que considerar aceptada la propuesta del Ayuntamiento.

Si los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma no llevan a cabo esta declaración en el plazo máximo mencionado, no se pueden presentar declaraciones responsables para comercializar estancias turísticas en viviendas residenciales hasta que no se adopte el acuerdo.

Estas delimitaciones se pueden modificar mediante el mismo procedimiento.

4. Reglamentariamente se pueden establecer condiciones urbanísticas específicas para el ejercicio de esta actividad en cada una de las zonas aptas declaradas, así como criterios de sostenibilidad para la incorporación en los planeamientos territoriales o urbanísticos.

5. En todos los casos y al margen de la zonificación preceptiva para poder llevar a cabo la comercialización turística de estancias en viviendas de uso residencial, los instrumentos de ordenación territorial, urbanística o ambiental pueden imponer otras condiciones.

11. Se modifica la denominación del capítulo IV del título IV, que pasa a tener la siguiente redacción:

Capítulo IV
Bajas de los establecimientos de alojamiento turístico y de las viviendas objeto de comercialización turística

12. Se modifica el artículo 85, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 85

Bajas de los establecimientos de alojamiento turístico y de las viviendas objeto de comercialización turística

1. Las personas propietarias de los establecimientos de alojamiento turístico o las personas explotadoras con el consentimiento expreso de las personas propietarias tienen que comunicar la baja temporal o definitiva de la actividad a la Administración competente, que la debe inscribir en el correspondiente registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

Las personas propietarias de las viviendas objeto de comercialización turística o las personas comercializadoras con el consentimiento expreso de las personas propietarias tienen que comunicar la baja definitiva de la actividad a la Administración turística competente, que la debe inscribir en el registro correspondiente. El régimen de baja temporal no se aplica a las viviendas objeto de comercialización turística.

2. La Administración turística competente también puede disponer de oficio las bajas temporales o definitivas, tras la instrucción del correspondiente expediente y la notificación de la resolución a la persona titular de la propiedad y de la explotación, según el caso, en los términos y las condiciones previstos en la presente ley y reglamentariamente.

Con respecto a las viviendas objeto de comercialización turística, la Administración turística también puede acordar la baja definitiva si hay un cese de la comercialización turística durante tres años consecutivos.

3. Con respecto a las viviendas objeto de comercialización turística sometidas al régimen de propiedad horizontal, la baja definitiva se produce de manera automática una vez que se cumplen cinco años desde la presentación de la DRIAT, si no se comunica la prórroga en las condiciones mencionadas en esta ley.

13. Se modifica el artículo 87, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 87

Baja definitiva

1. La baja definitiva de un establecimiento de alojamiento turístico o de una vivienda objeto de comercialización turística tiene que comprender la de la autorización turística sectorial otorgada en su momento o la pérdida de efectos de la declaración responsable de inicio de actividad turística o comunicación previa presentada, así como la de la totalidad de las plazas del establecimiento o la vivienda. No obstante, se pueden dar de baja definitiva un número determinado de plazas turísticas en el supuesto de reformas del establecimiento o la vivienda, las cuales no tienen que computar a efectos del intercambio previsto en el apartado 1 del artículo siguiente.

2. En todos los casos, la baja definitiva implica la revocación de las autorizaciones turísticas del establecimiento o vivienda o la pérdida de efectos de la declaración responsable y la cancelación de la inscripción en los registros turísticos.

14. Se modifica la denominación de la sección 2.ª del capítulo IV del título IV, que pasa a tener la siguiente redacción:

Sección 2.ª

Baja definitiva como requisito para el inicio de una actividad turística referida a establecimiento de alojamiento turístico o vivienda residencial objeto de comercialización turística y para la ampliación de plazas

15. Se modifican los puntos 1 y 2 del artículo 88, que pasan a tener la siguiente redacción:

1. La eficacia de una declaración responsable de inicio de actividad turística o de la comunicación previa de ampliación, referida a un establecimiento de alojamiento turístico o a una vivienda residencial que se comercialice turísticamente, y la inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos correspondiente, así como la ampliación de plazas y la inscripción de estas, están condicionadas a aportar el mismo número de plazas, obtenidas de otros alojamientos turísticos o de otras viviendas objeto de comercialización turística, que se den de baja definitiva y que las hubieran adquirido en su momento de manera onerosa, lo cual se tiene que acreditar por cualquier medio admisible en derecho, o bien obtenidas de las bolsas de plazas gestionadas por los organismos gestores o las administraciones turísticas, en la medida de la disponibilidad. Las plazas turísticas quedan vinculadas al inmueble hasta la baja definitiva.

Es requisito imprescindible para la eficacia de las declaraciones responsables de inicio de actividades turísticas y la posterior inscripción que las plazas mencionadas en el párrafo anterior provengan de la misma isla.

En ningún caso se pueden utilizar plazas adquiridas de las bolsas de plazas con destino a alojamientos turísticos por viviendas objeto de estancias turísticas, y viceversa.

2. Al margen de las consideraciones generales contenidas en el punto anterior, con respecto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, las plazas necesarias tienen que ser adquiridas a los organismos gestores de plazas o a la Administración turística de cada isla, en la medida de la disponibilidad y de manera provisional por un plazo de cinco años prorrogables en los términos establecidos en esta ley.

16. Se modifica el punto 7 del artículo 88, que pasa a tener la siguiente redacción:

7. El cómputo del número de plazas para nuevos establecimientos de alojamiento y para las ampliaciones de los existentes, así como para las viviendas objeto de comercialización turística, se tiene que hacer de la siguiente manera:

a) Para los apartamentos turísticos, dos plazas por estudio proyectado y tres plazas por apartamento de un dormitorio, además de dos plazas más por cada dormitorio que se proyecte.

b) Para los hoteles y hoteles apartamento, dos plazas por habitación. Se puede computar hasta el 10 % del total de las habitaciones de que se disponga como individuales. Las unidades de alojamiento con sala de estar se tienen que computar como dos plazas por cada baño de que dispongan.

No computan a los efectos de este artículo y a los efectos del cómputo global de los alojamientos turísticos las camas supletorias destinadas a menores de doce años.

c) Para las viviendas objeto de comercialización turística, hay que atenerse al cómputo que determine la cédula de habitabilidad, en aplicación del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, higiene e instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. Estas viviendas no pueden disponer de camas supletorias.

En las islas donde los consejos insulares admitan el título de habitabilidad específico y análogo mencionado en el artículo 50, hay que atenerse al cómputo que determine este.

17. Se modifica el artículo 89, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 89

Excepción a la disposición general

Mientras el PIAT o, si procede, el PTI de la isla de Menorca no determinen el techo máximo de plazas, las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas, los establecimientos de alojamiento de turismo rural, los de turismo de interior y los establecimientos de alojamiento ubicados en las zonas turísticas de la isla que se determinan en las normas de ordenación territorial correspondientes tienen que continuar excluidos de lo que dispone el artículo 88, relativo a la baja definitiva como requisito para el inicio de una actividad turística.

18. Se modifica el artículo 91, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 91

Gestión de las plazas dadas de baja definitiva

1. En cada uno de los cuatro ámbitos insulares (Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera) se puede crear un organismo con participación de la Administración turística competente, del sector empresarial de alojamientos turísticos y de comercialización de estancias turísticas, y de los agentes sociales más representativos, que tiene que gestionar respecto de cada isla: las plazas turísticas correspondientes a alojamientos turísticos y las plazas correspondientes a estancias turísticas llevadas a cabo en viviendas de uso residencial.

En la isla de Mallorca tiene que participar también el Consejo Insular de Mallorca.

2. Las administraciones competentes en materia de ordenación turística de cada isla tienen que poner a disposición del organismo gestor, con carácter gratuito y de manera periódica:

- a) Las plazas correspondientes a establecimientos o viviendas residenciales objeto de comercialización turística dados de baja definitiva por las personas titulares voluntariamente y no transmitidas a un tercero, de conformidad con la disposición adicional decimocuarta.*
- b) Las plazas correspondientes a establecimientos turísticos o viviendas residenciales objeto de comercialización turística dados de baja definitiva de oficio por la Administración competente.*
- c) Las plazas correspondientes a establecimientos turísticos o a viviendas objeto de comercialización turística dados de baja definitiva y no utilizadas en la totalidad por las*

personas interesadas que presenten la declaración responsable de inicio de actividad turística correspondiente a un establecimiento de alojamiento turístico o a una vivienda objeto de comercialización turística.

d) Las plazas adquiridas a particulares, si las administraciones turísticas o los organismos gestores deciden adquirirlas ejerciendo el derecho de tanteo o retracto, de conformidad con la disposición adicional decimocuarta.

No se tienen que entender comprendidas en los apartados anteriores, y por lo tanto no se tienen que integrar en las bolsas de plazas, las correspondientes a alojamientos turísticos o viviendas comercializadas turísticamente que, al amparo del Decreto 9/1998, de 23 de enero, de aprobación de medidas transitorias relativas al procedimiento de autorización previa y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades turísticas; al amparo de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, o al amparo de la Ley 8/2012, no hayan tenido que aportar plazas en el momento de la apertura.

3. La persona interesada en presentar la declaración responsable de inicio o de ampliación de un establecimiento de alojamiento turístico o de una vivienda residencial objeto de comercialización turística puede obtener las plazas de alojamientos turísticos o viviendas de uso residencial comercializadas turísticamente de la isla que se den de baja definitiva y las hayan adquirido de manera onerosa, o de este organismo, en la medida en que no las haya agotado, lo cual se tiene que acreditar mediante un certificado expedido a este efecto. Si no se ha creado el organismo, las puede adquirir de la Administración turística insular, para lo cual se tienen que aplicar en general las disposiciones contenidas en este artículo.

4. En caso de que el organismo gestor exija una contraprestación económica por las plazas, el precio de estas tiene que ser determinado por el mismo organismo o por la Administración turística en consideración a criterios objetivos de valoración y se le tiene que dar publicidad.

En todos los casos, el precio de las plazas correspondientes a las viviendas de uso residencial objeto de comercialización de estancias turísticas puede ser diferente al de las plazas turísticas correspondientes a alojamientos turísticos. Asimismo, respecto de los primeros, se tiene que diferenciar también entre las plazas objeto de transmisión permanente y las plazas objeto de transmisión provisional para las viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal.

5. Reglamentariamente se tienen que establecer el procedimiento, las condiciones y los requisitos de desarrollo de lo que dispone este artículo.

19. Se introduce un nuevo apartado en el artículo 103, que pasa a tener la siguiente redacción:

4. Con respecto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, son responsables de las infracciones las personas propietarias del inmueble junto con las personas o entidades comercializadoras, salvo prueba en contrario.

20. Se modifica la letra g del artículo 105, que pasa a tener la siguiente redacción:

g) La publicidad, la contratación o la comercialización de establecimientos, actividades o empresas que no hayan presentado la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística o la comunicación previa, si estas son exigibles por la normativa turística, y asimismo, si las han presentado y no se cumplen los requerimientos normativos para su ejercicio, a menos que suponga falsedad, omisión o alteración de los aspectos sustanciales en los términos del artículo 106.

21. Se modifica la letra x del artículo 105, que pasa a tener la siguiente redacción:

x) La realización de actividades en dependencias de los establecimientos turísticos o en viviendas residenciales objeto de comercialización turística que infrinjan la normativa turística.

22. Se introduce una nueva letra en el artículo 105, con la siguiente redacción:

ac) No adoptar las medidas adecuadas a fin de que sus clientes no lleven a cabo comportamientos graves contrarios a las normas de régimen interno en los establecimientos turísticos o a las básicas de la convivencia o a lo que fijen los estatutos de la comunidad de propietarios en las viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, si estos comportamientos producen molestias o perjuicios graves al resto de clientes o al vecindario.

23. Se modifica el punto 2 del artículo 109, que pasa a tener la siguiente redacción:

2. Las infracciones calificadas como graves tienen que ser sancionadas con multa de 4.001 a 40.000 euros.

No obstante, la infracción prevista en la letra g del artículo 105 se tiene que sancionar con multa de entre 20.001 euros y 40.000 euros, si la infracción se refiere a la no

presentación de declaración responsable respecto de la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

Como sanción accesoria se puede imponer la suspensión temporal de la actividad de la empresa o del ejercicio profesional o la clausura temporal del establecimiento.

24. Se modifica la disposición adicional decimocuarta, que pasa a tener la siguiente redacción:

En caso de que las personas titulares de los establecimientos turísticos que se quieran dar de baja definitiva de manera voluntaria tengan intención de transmitir las plazas turísticas a un tercero tienen que comunicar, como mínimo veinte días antes de la baja, esta intención a la Administración turística, periodo durante el cual esta o el organismo gestor de plazas puede ejercer el derecho de tanteo.

Asimismo, en caso de no haberlo comunicado, la Administración tiene el mismo periodo de veinte días para ejercer el derecho de retracto sobre la venta, desde el momento de la obligada comunicación de la baja definitiva.

Disposición adicional primera

En el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta ley, la consejería competente tiene que evaluar el impacto social y hacer pública esta evaluación. También tiene que hacer una evaluación continua del proceso y de los resultados, que se tiene que publicar en forma de informe con periodicidad anual, al cual se tiene que dar difusión.

Disposición adicional segunda

A los efectos de las obligaciones determinadas en esta ley, se tienen que entender incluidas en el concepto de viviendas objeto de comercialización turística las viviendas turísticas de vacaciones.

Disposición transitoria primera

1. Los establecimientos de agroturismo, de hotel rural, los establecimientos hoteleros con categoría mínima de cuatro estrellas y los de apartamento turístico con categoría mínima de cuatro llaves que estén abiertos con carácter permanente al menos once meses el año, que antes de la entrada en vigor de esta ley hayan presentado un proyecto de obra en forma a la Administración urbanística o hayan

obtenido la correspondiente licencia de obras, continúan exonerados de la aplicación de la ratio turística establecida en el artículo 5.4 de la Ley 8/2012.

También lo están los establecimientos mencionados, si antes de la entrada en vigor de esta ley se ha presentado en forma a la Administración turística la solicitud del informe preceptivo y vinculante de la disposición adicional cuarta, con respecto al proyecto de modernización presentado.

2. Los establecimientos de alojamiento que, de acuerdo con la normativa anterior, se encuentren entre los supuestos que permitían exonerarles de la obligación de aportar plazas turísticas, se tienen que regir por aquella normativa, si han presentado un proyecto de obra en forma a la Administración urbanística o han obtenido la licencia de obras correspondiente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley. También lo están estos establecimientos, si se ha presentado en forma a la Administración turística, antes de la entrada en vigor de esta ley, la solicitud de informe preceptivo y vinculante de la disposición adicional cuarta, con respecto al proyecto de modernización presentado.

3. Los hoteles de ciudad que, con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, hayan presentado un proyecto de obra en forma a la Administración urbanística o hayan obtenido la correspondiente licencia de obras, se tienen que regir por la normativa anterior respecto del cómputo de plazas. También se tienen que regir por ella los que hayan sido objeto de solicitud en forma a la Administración turística del informe preceptivo y vinculante de la disposición adicional cuarta, con respecto al proyecto de modernización presentado.

4. Los expedientes análogos relativos a viviendas turísticas que a la entrada en vigor de esta ley ya estén en tramitación se tienen que regir por la normativa vigente en el momento de la presentación de la solicitud.

Disposición transitoria segunda

Se dispone un periodo transitorio de cinco años desde la entrada en vigor de esta ley para que todas las viviendas que se comercializan turísticamente alcancen el certificado energético mínimo que determina el artículo 50.5 de la Ley 8/2012 o lo que se pueda exigir en un desarrollo reglamentario.

Disposición derogatoria única

1. Quedan derogados los puntos 5 y 6 del artículo 88 de la Ley 8/2012.

2. Quedan derogados los puntos 1, 2 y 7 del artículo 106 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012.

3. Asimismo, quedan derogadas todas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan a lo que contiene esta ley.

Disposición final única

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Palma, 7 de abril de 2017

El vicepresidente y consejero de Innovación,
Investigación y Turismo



Gabriel Barceló i Milta

La presidenta



Francesca Lluch Armengol i Socias