

Secció I - Comunitat Autònoma Illes Balears

1.- Disposicions generals

PRESIDÈNCIA DE LES ILLES BALEARS

Num. 5635

Llei 2/2005 de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques a habitatges.

EL PRESIDENT DE LES ILLES BALEARS

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de les Illes Balears ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que s'estableix a l'article 27.2 de l'Estatut d'Autonomia, promulg la següent.

LLEI

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I.- L'article 148.1.18 de la Constitució Espanyola estableix la possibilitat que les comunitats autònomes puguin assumir la competència en matèria de promoció i ordenació del turisme, en els seus àmbits territorials. Per altra part, a l'article 10.11 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears s'estableix el turisme com a competència exclusiva de la comunitat autònoma.

Així, mitjançant el Reial Decret 3401/1983, de 23 de novembre, s'aprova el traspass de competències de l'Estat a les Illes Balears, competències que varen ser assumides pel Decret 63/1984, de 9 d'agost. A partir d'aquest moment es va iniciar un procés normatiu per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic a les Illes Balears que va culminar amb la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears. Així, existeix un conjunt de normes particulars que regulen els requisits i els procediments per a l'autorització i la inscripció als registres corresponents dels establiments d'allotjament turístic i una norma general que realitza una funció unificadora dels esmentats establiments i de les activitats turístiques a les Illes Balears.

II.- La indústria turística és un sector dinàmic i en contínua evolució que intenta cercar constantment noves i originals fórmules d'oferta. Les Illes Balears són una de les primeres destinacions turístiques tant dins l'àmbit nacional com dins l'internacional i, per raó del seu lideratge, es reflecteix de manera directa aquesta contínua evolució. Així, i com a conseqüència de les noves tendències sorgides en la indústria turística en els darrers deu anys, s'ha produït a les Illes Balears una nova realitat econòmica i social. S'ha observat la progressiva inclinació dels visitants a optar per estades de vacances, majoritàriament a habitatges, que no es poden incloure sota l'àmbit d'aplicació de la normativa vigent en la comunitat autònoma de les Illes Balears com a conseqüència de diferents factors. D'aquesta manera, i durant aquests darrers anys, s'ha vingut desenvolupant una activitat que, generant innegables beneficis econòmics, es trobava al marge de la legalitat, amb les inevitables conseqüències de manca de control administratiu i tributari.

Una de les funcions del legislador és donar cobertura legal a les noves situacions que es produeixen a la societat. Així, aquesta llei respon a la necessitat de regular una nova realitat econòmica que permetrà, entre altres coses, l'emergència a la superfície legal d'una activitat que, fins el moment, quedava gairebé al marge de l'emparrament normativa. L'objectiu primordial de la llei és, per tant, configurar un marc legal i establir uns principis generals per a la regulació d'una nova activitat turística, la comercialització d'estades turístiques a determinats tipus d'habitatges, dins el marc constitucional de la llibertat d'empresa i de l'economia de mercat.

És patent, per altra part, la proximitat jurídica de les estades turístiques regulades per aquesta llei amb la contractació efectuada conforme a la legislació d'arrendaments urbans. Així, existeix una figura regulada per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, l'arrendament de temporada, que per la seva similitud amb les estades turístiques podria constituir una via per intentar eludir l'aplicació de les disposicions d'aquesta llei. No obstant això, les estades turístiques regulades per aquesta llei reuneixen els requisits que la normativa, la jurisprudència i la doctrina han anat assenyalant per determinar l'existència d'una explotació turística. Per tant, es tracta d'una cessió temporal de l'ús i el gaudi de la totalitat de l'habitatge, a canvi de preu, moblat i equipat, en condicions d'ús immediat, i constitueix una activitat econòmica que s'exerceix de manera professional i amb finalitats lucratives.

Així mateix, per tractar d'evitar els possibles fraus de llei i sense perjudici de les similituds que sens dubte tenen aquestes dues figures, la llei ha previst que quan les estades per motiu de vacances a un determinat immoble es realitzin, a més, amb la concurrència del que, en sentit genèric, es coneix com serveis turístics, aquest negoci jurídic quedi sota l'àmbit d'aplicació de la llei.

A més, s'estableix com a segon criteri diferenciador dels arrendaments de caràcter privat el fet que la comercialització es realitzi a través dels operadors i canals turístics. És indiscutible la importància adquirida per Internet, tant a nivell qualitatiu com quantitatiu, en la realització de contractacions de productes turístics, i aquesta norma no pot ser aliena a aquesta realitat.

Per altra banda, s'ha vingut observant que les estades turístiques es realit-

zen a habitatges situats tant a sòl urbà com a sòl rústic. Amb la finalitat d'evitar que les estades realitzades a habitatges situats en sòl rústic puguin eludir l'aplicació de la llei, cap distinció no es realitza en aquest sentit. Qualsevol estada turística a un habitatge realitzada amb l'oferta i la prestació de serveis turístics, quedarà sotmesa a les disposicions d'aquesta llei, amb independència de la classe de sòl on estigui situat l'habitatge.

Així mateix, i d'acord amb els principis inspiradors de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, un dels pilars de la política turística de les Illes Balears és i ha de ser el foment i la millora de la qualitat, per estar en condicions d'ofrir un producte competitiu nacionalment i internacionalment. D'aquesta manera, i en consonància amb això, la llei ha previst pels habitatges objecte d'estades turístiques, l'obtenció de l'acreditació de qualitat, amb caràcter previ a l'inici de l'activitat. Aquest control previ permetrà que només es puguin comercialitzar en el mercat turístic aquells habitatges que reuneixen uns requisits preestablerts de qualitat i que, en cap cas, els habitatges esmentats no tinguin la condició d'establiments d'allotjament turístic.

III.- El títol I estableix l'àmbit d'aplicació objectiu i subjectiu de la llei i delimita l'activitat de comercialització d'estades turístiques mitjançant una sèrie de presumpcions. Es defineix el concepte de serveis turístics, es crea i regula, de manera molt general, el Registre General de Comercialització d'Estades Turístiques i es faculta els consells insulars per crear i gestionar els registres propis.

El títol II es dedica als subjectes de l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges, fent especial menció a les obligacions dels comercialitzadors, així com als drets i deures dels usuaris dels habitatges. Es realitza també una regulació molt general de la tipologia dels habitatges, destacant el caràcter unifamiliar. Finalment, es fa especial menció a l'acreditació de qualitat que hauran d'obtenir tots els habitatges que es puguin incloure sota l'àmbit d'aplicació de la llei.

La inspecció turística es regula al Títol III, realitzant una remissió als articles corresponents de la Llei 2/1999, de 24 de març.

Les disposicions addicionals preveuen, per una part, que, quant al règim sancionador, s'estarà al que preveu la Llei 2/1999, de 24 de març i, per altra part, l'aplicació subsidiària de la normativa turística vigent.

Les disposicions transitòries fan referència al termini màxim per a l'obtenció de llicències i permisos previstos a la llei i a la Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions; i l'assumpció transitòria de funcions del Registre General de Comercialització d'Estades Turístiques a Habitatges de les Illes Balears a l'illa de Mallorca.

La disposició final estableix un mandat al Govern per al desenvolupament reglamentari de la llei.

Article 1 Objecte de la llei

1. L'objecte d'aquesta llei és la regulació de l'activitat consistent en la comercialització d'estades turístiques a habitatges a l'àmbit territorial de les Illes Balears.

2. Els aspectes que es regulen a l'emparrament d'aquesta llei són els següents:
- Règim jurídic del comercialitzador.
 - Règim jurídic de l'usuari.
 - Tipologia dels habitatges.

Article 2 Àmbit d'aplicació

Les disposicions d'aquesta llei han de ser d'aplicació a:

1. Les persones físiques o jurídiques que directament o indirectament duguin a terme la comercialització d'estades turístiques situades a les Illes Balears.
2. Els usuaris dels habitatges situats a les Illes Balears que es comercialitzin sota aquesta modalitat.
3. Els habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques a les Illes Balears.

Article 3 Comercialització d'estades turístiques

1. Es comercialitzen estades turístiques a habitatges sempre que aquestes es duguin a terme per mitjà d'operadors o qualsevol dels canals de comercialització turística i quan s'ofereixin amb serveis turístics de conformitat amb el que disposa l'article següent.

2. Sense perjudici d'això, s'entendrà que hi ha comercialització d'estades quan no es pugui acreditar documentalment, d'acord amb la normativa aplicable, que la contractació efectuada sigui conforme a la legislació sobre arrendaments urbans, rústics o lleis especials.

3. Les estades que es comercialitzin turísticament hauran de consistir en la cessió temporal de l'ús i gaudi de la totalitat de l'habitatge, pel que no es permet la formalització de contractes per habitacions o la coincidència dintre de l'habitatge d'usuaris que hagin formalitzat distints contractes. Se n'exceptuan

aquells casos en els quals es presti el servei d'habitació en un habitatge catalogat pel planejament general on el titular de l'establiment comparteixi l'ús del seu propi habitatge amb una zona o annex dedicat a l'hospedatge.

Article 4

Concepte de serveis turístics

A l'efecte d'aquesta llei, són serveis turístics aquells que el comercialitzador ofereixi directament o indirectament a l'usuari amb l'objectiu de facilitar l'estada, de conformitat amb el que estableix l'article 7.2.e).

Article 5

Registres de comercialització d'estades turístiques a habitatges

1. Els consells insulars competents en matèria d'ordenació turística crearan i gestionaran els Registres de Comercialització d'Estades Turístiques a Habitatges.

2. En aquests registres s'hauran d'inscriure els comercialitzadors d'estades turístiques a habitatges, després de l'aportació de la documentació preceptiva prèvia que s'ha d'establir reglamentàriament.

3. Els comercialitzadors d'estades turístiques a habitatges hauran d'actualitzar la informació facilitada als registres insulars competents.

4. Es crea el Registre General de Comercialització d'Estades Turístiques a Habitatges de les Illes Balears la gestió de la qual correspon a la conselleria competent en matèria de turisme de les Illes Balears.

5. Qualsevol alta, baixa o modificació en un registre insular haurà de ser comunicada pel consell insular corresponent a la conselleria competent en matèria de turisme del Govern de les Illes Balears per a l'assentament en el Registre General.

TÍTOL I

SUBJECTES DE L'ACTIVITAT DE COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES A HABITATGES

Capítol I

Dels comercialitzadors

Article 6

Concepte

Són comercialitzadors d'estades turístiques a habitatges les persones físiques o jurídiques que realitzen l'activitat descrita en l'article 3.

Article 7

Obligacions

1. Amb caràcter previ a l'inici de l'activitat, els comercialitzadors d'estades turístiques a habitatges tindran les obligacions següents:

a) Obtindre les autoritzacions, llicències o títols legalment exigibles per al desenvolupament de la seva activitat.

b) Presentar garanties suficients per respondre davant l'Administració, els usuaris i tercers de les obligacions i les responsabilitats de l'exercici de la seva activitat, en la forma i la quantia que es determini reglamentàriament.

c) Estar inscrit en els registres previstos en la llei.

d) Comunicar a la conselleria competent en matèria de turisme un domicili a la comunitat autònoma de les Illes Balears, que serà vàlid per a tot tipus de notificacions i reclamacions.

e) Totes aquelles obligacions que es determinin reglamentàriament.

2. En l'exercici de la seva activitat, els comercialitzadors d'estades turístiques a habitatges hauran de:

a) Tenir a disposició dels usuaris els fulls de reclamació oficials.

b) Custodiar una còpia del contracte subscrit amb l'usuari almenys durant quatre anys i tenir-lo a disposició de l'administració turística competent.

c) Tenir a disposició de l'autoritat competent el Llibre de visites d'inspecció turística.

d) Mantenir en perfecte estat de conservació els habitatges que comercialitzin i especialment pel que fa a les condicions per les quals varen obtenir l'acreditació, de conformitat amb el que estableix l'article 12.

e) La prestació efectiva de tots els serveis oferts que s'hauran de determinar reglamentàriament i que en tot cas inclourà:

- Neteja periòdica de l'habitatge.

- Roba de llit, llenceria, parament de casa en general i la reposició d'aquests.

- Manteniment de les instal·lacions.

- Servei d'atenció al públic en horari comercial.

f) Presentar davant l'administració turística competent la relació dels habitatges que comercialitzin i mantenir-la actualitzada permanentment.

g) Proporcionar a l'usuari informació veraç i completa dels serveis oferts.

h) Posar a disposició del client un manual d'ús de l'habitatge el contingut del qual s'ha d'establir reglamentàriament.

i) Disposar d'un servei d'assistència telefònica a l'usuari durant les 24 hores.

j) Disposar d'un centre o local de relació amb els usuaris turístics, als efectes administratius, assistencials i d'informació sobre l'habitatge.

k) Incloure en tota la publicitat el número de registre oficial del comercialitzador, com també el número de l'acreditació de qualitat dels habitatges objecte de comercialització.

Capítol II

Dels usuaris dels habitatges

Article 8

Concepte

Són usuaris d'estades turístiques a habitatges les persones físiques que realitzen una estada en un habitatge en els termes i en les condicions prevists en aquesta llei i en la normativa que la desenvolupa.

A més dels drets i les obligacions que els corresponen com a usuaris o consumidors de béns i serveis, els usuaris d'estades turístiques a habitatges tenen els drets i les obligacions que estableix aquesta llei.

Article 9

Drets

Els usuaris d'estades turístiques a habitatges tenen dret a:

a) Rebre informació prèvia a la contractació, objectiva, exacta i completa sobre les condicions i les característiques de l'habitatge i dels serveis que s'hi ofereixen.

b) Rebre les prestacions i els serveis en les condicions ofertes o pactades amb el comercialitzador, les quals tindran caràcter vinculant per a aquest.

c) La seva seguretat personal i la dels seus béns, tranquil·litat i intimitat, de conformitat amb la normativa vigent.

d) Formular les queixes i les reclamacions que considerin pertinents.

Article 10

Obligacions

Els usuaris d'estades turístiques a habitatges tenen les obligacions següents:

a) Complir les condicions pactades en els termes del contracte subscrit amb els comercialitzadors.

b) Pagar els preus en el lloc, la forma i el termini convinguts, sense que la presentació d'una queixa els eximeixi d'aquesta obligació.

c) Observar les normes generals de convivència i higiene i respectar les instal·lacions i els béns de l'habitatge, com també les regles i les prescripcions indicades pel comercialitzador, sempre que no siguin contràries a allò que estableix la llei.

d) Comunicar les queixes i les reclamacions al comercialitzador durant el període d'estada.

TÍTOL II

DELS HABITATGES

Article 11

Tipologia dels habitatges

Els habitatges objecte d'estades turístiques prevists en aquesta llei han de respondre a la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en els termes següents:

S'entendrà per tipologia unifamiliar aïllada aquella que possibiliti únicament un habitatge per parcel·la, en la qual cap de les seves parets exteriors afronti amb una paret exterior d'altre habitatge. En els casos que l'habitatge afronti amb paret delimitadora de parcel·la o existeixi més d'un habitatge per parcel·la, es determinarà individualment la condició d'habitatge unifamiliar aïllat. En cap cas no es consideraran aïllats els habitatges independents existents en edificis plurifamiliars o apartats sotmesos al règim de propietat horitzontal o els adossats entre mitgeres.

Han de disposar com a màxim de 6 dormitoris amb un màxim de 12 places.

La dotació mínima a l'efecte d'aquesta llei de banys i lavabos ha de ser la que resulti de l'aplicació segons la taula següent:

Nombre d'unitats d'allotjament	Nombre de banys	Nombre de lavabos
1	1	0
2	1	0
3	1	1
4	2	1
5/6	3	1

Article 12

Acreditació de qualitat

Els habitatges esmentats en l'article anterior han d'obtenir de l'orga-

nisme competent en matèria de qualitat turística l'acreditació de qualitat de conformitat amb els requisits que s'han d'establir reglamentàriament.

Aquesta acreditació de qualitat tindrà una vigència màxima de sis anys i els propietaris o els comercialitzadors han de sol·licitar-ne la renovació dos mesos abans que n'expiri la vigència. Les renovacions s'han de concedir per períodes de sis anys.

L'esmentada acreditació i les renovacions d'aquesta s'han de sol·licitar per escrit en la forma que reglamentàriament s'estableixi.

No podran comercialitzar-se estades turístiques a habitatges que no hagin obtingut l'acreditació de qualitat prevista en aquest article o que no n'hagin sol·licitat la renovació.

Els habitatges que hagin obtingut l'acreditació de qualitat no adquiriran en cap moment la condició d'establiments d'allotjament turístic.

TÍTOL III DE LA INSPECCIÓ TURÍSTICA

Article 13

Regulació de la inspecció turística

La inspecció turística s'ha de regular de conformitat amb el que disposen els articles 61 a 66 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, en allò que sigui d'aplicació a l'objecte d'aquesta llei.

Disposició addicional primera

Pel que fa al règim sancionador, s'estarà al que preveu la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, en allò que sigui d'aplicació a l'objecte d'aquesta llei.

Disposició addicional segona

En tot allò que no preveu aquesta llei, serà d'aplicació subsidiària la normativa turística vigent.

Disposició transitòria primera

S'estableix un termini de sis mesos, comptadors des de la data d'entrada en vigor de la norma reglamentària que desenvolupi la present llei, per tal que els comercialitzadors d'estades turístiques o els propietaris dels habitatges on es realitzin sol·licitin als organismes competents les autoritzacions, les llicències, els títols o les acreditacions que aquesta llei preveu; una vegada transcorregut el dit termini, el règim aplicable als habitatges previstos al títol II serà el previst a la normativa vigent sobre habitatges turístics de vacances.

Disposició transitòria segona

La comercialització d'estades turístiques no modifica l'ús d'habitatge unifamiliar implantat a les edificacions que les acullin. Això no obstant, requerirà l'obtenció de les llicències d'instal·lació i obertura contemplades a la Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions; i normativa de desenvolupament, si la sol·licitud es produeix una vegada transcorregut el termini a què es refereix la disposició transitòria anterior.

Disposició transitòria tercera

Mentre el Consell de Mallorca no sigui competent en matèria d'ordenació turística, les funcions del registre insular les assumirà el Registre General de Comercialització d'Estades Turístiques a Habitatges de les Illes Balears.

Disposició final

En el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern de les Illes Balears aprovarà la norma de desenvolupament reglamentari del que s'hi disposa.

Per tant, ordén que tots els ciutadans guardin aquesta llei que els tribunals i les autoritats als quals pertoqui la facin guardar.

Palma, vint-i-dos de març de dos mil cinc.

EL PRESIDENT,
Jaume Matas Palou

— o —

3.- D'altres disposicions

CONSELLERIA D'INTERIOR

Num. 5639

Correcció d'errades observades en la Resolució del conseller d'Interior de 23 de març de 2005 publicada en el BOIB núm. 48 de 26-3-2005, per la qual es resol el recurs de reposició presentat per UGT contra la Resolució del conseller d'Interior de 7 de març de 2005, publicada en el BOIB núm. 40 de 10-3-2005, per la qual s'adapten les bases de l'anterior convocatòria, es corregeixen les errades materials, es publica la versió consolidada de les bases i s'amplia el termini de presentació de sol·licituds

Advertits errors en l'esmentada Resolució, i d'acord amb el que disposa l'article 105.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, segons el qual les administracions públiques poden rectificar en qualsevol moment, d'ofici o a instància de les persones interessades, els errors materials, de fet o aritmètics existents en els seus actes,

RESOLC

Aprovar la rectificació dels errors comesos en la Resolució del conseller d'Interior de 23 de març de 2005 publicada en el BOIB núm. 48 de 26-3-2005, per la qual es resol el recurs de reposició presentat per UGT contra la Resolució del conseller d'Interior de 7 de març de 2005, publicada en el BOIB núm. 40 de 10-3-2005, per la qual s'adapten les bases de l'anterior convocatòria, es corregeixen les errades materials, es publica la versió consolidada de les bases i s'amplia el termini de presentació de sol·licituds.

Allà on diu:

ANNEX IV
TRIBUNAL QUALIFICADOR

Vocal 3. Designat per les associacions de municipis: Jaume Crespi i Deyà
Suplent: Antoni Marí Marí

Vocal 4. Designat per les associacions de municipis: Joan Albertí Sastre
Suplent: Josep Marí Ribas

Ha de dir:

Vocal 3. Designat per les associacions de municipis: Jaume Crespi i Deyà
Suplent: Josep Marí Ribas

Vocal 4. Designat per les associacions de municipis: Joan Albertí Sastre
Suplent: Antoni Marí Marí

Marratxí, 30 de març de 2005

El conseller d'Interior
José María Rodríguez Barberá

— o —

CONSELLERIA D'ECONOMIA, HISENDA I INNOVACIÓ

Num. 5660

Resolució d'adscripció de l'immoble ubicat al carrer de Sant Feliu, 8 de Palma, propietat de la comunitat autònoma de les Illes Balears, a la Sindicatura de Comptes de les Illes Balears

Antecedents de fet

1 L'escrit de data 14 de març de 2005 (amb número de registre d'entrada 4063 i data de 22 de març de 2005), de la secretària general de Vicepresidència i Conselleria de Relacions Institucionals, amb què es sol·licita l'adscripció de l'immoble ubicat al carrer de Sant Feliu, 8 de Palma, propietat de la comunitat autònoma de les Illes Balears, a la Sindicatura de Comptes de les Illes Balears.

2 L'escrit de data 11 de març de 2005 (amb número de registre d'entrada 803 i data de 11 de març de 2005 –i que va entrar en aquesta Direcció General de Patrimoni via fax el 23 de març de 2005–), de la secretària general de la Sindicatura de Comptes de les Illes Balears, amb què es sol·licita a la Vicepresidència i Conselleria de Relacions Institucionals que s'efectuï la comunicació i petició d'adscripció de l'immoble del carrer de Sant Feliu, 8 de Palma a la Sindicatura de Comptes de les Illes Balears davant de la Direcció General