



Proyecto de ley de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de 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 tienen que reconocer la actividad turística como elemento económico estratégico y que el fomento y la ordenación de la actividad turística se tiene que llevar 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 aparejadas 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 aparejados 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 salvaguardia 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 indicados antes, es evidente que, teniendo en cuenta la posibilidad de 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 ha habido en los últimos años, se hace imprescindible un control desde el punto de vista urbanístico y territorial, dado que se tiene que 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 tiene que 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, tiene que 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 mencionado antes 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 la 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 tiene que 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 mencionadas antes 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, se tiene que mencionar 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, como son 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 el 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 para 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, cosa 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 respecto de ello 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 para reconocer capacidad efectiva a los acuerdos tomados válidamente por las juntas de propietarios respecto de ello.

Por lo tanto, esta norma parte de exigir que en primer lugar se tiene que estar 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 del 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 tendrá que estar 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 tendrá que estar 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.

Se tiene que mencionar, 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 hará 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, en que posibilita el conocimiento y la comprensión.

En cuanto al principio de transparencia, se ha seguido el trámite de audiencia para que las personas destinatarias potenciales 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 redacción siguiente:

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.

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

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.



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

m) *Velar porque 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.

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

La presentación de la declaración responsable de inicio de actividad tiene que 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.

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

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.

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

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.

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

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 exceptuó 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 situación mencionada. 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 legalmente 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 enviar 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 tienen que 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.

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

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.

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

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 tienen que 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.



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

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 la Comunidad Autónoma.

Este procedimiento se tiene que someter a las determinaciones siguientes:

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

Capítulo IV

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

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

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 tiene que 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 tiene que 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 expediente correspondiente 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.

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

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.



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

Sección 2ª

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

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

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.

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

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 manera siguiente:

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 cual 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.

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

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.

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

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 del 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.

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

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.

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

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.

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



- x) *La realización de actividades en dependencias de los establecimientos turísticos o en viviendas residenciales objeto de comercialización turística que infrinjan la normativa turística.*
21. Se introduce una nueva letra en el artículo 105, con la redacción siguiente:
- 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.*
22. Se modifica el punto 2 del artículo 109, que pasa a tener la redacción siguiente:
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.*
23. Se modifica la disposición adicional decimocuarta, que pasa a tener la redacción siguiente:
- 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 licencia de obras correspondiente, 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 licencia de obras correspondiente, 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.



G VICEPRESIDÈNCIA
O I CONSELLERIA
I INNOVACIÓ
B RECERCA I TURISME

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

Disposició final única

Esta Ley entra en vigor al día siguiente de haberse publicado en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.