

Sección V. Anuncios
Subsección segunda. Otros anuncios oficiales
CONSEJO INSULAR DE MENORCA

122

Departamento de Ordenación Turística. Instrucción para la unificación de criterios interpretativos en la Isla de Menorca en relación a la aplicación de la Ley 6/2017, de 31 de Julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de Julio, del Turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas

Se hace público que la presidenta del Consell Insular de Menorca mediante Decreto núm. 2018/985, de fecha 20 de diciembre de 2018, ha resuelto lo siguiente:

Visto que desde la entrada en vigor de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, se han producido dudas en relación a la interpretación de algunos aspectos de la misma.

Vista la propuesta de la directora insular de Ordenación Turística, de fecha 19/12/2018, sobre la necesidad de dictar una instrucción para unificar criterios de interpretación normativa de la Ley 6/2017 de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas, en el ámbito de Menorca.

Visto el informe técnico elaborado por el técnico medio del Departamento de Ordenación Turística del CIM en fecha 19/12/2018, respecto a criterios de interpretación normativa de la mencionada Ley.

Visto el Decreto núm. 120/2017, de 7 de julio, dictado por esta presidencia, que resuelve disponer la organización de los diferentes departamentos del CIM y entre ellos el Departamento de Presidencia, que comprende la actividad del Consell Insular en relación con las materias de presidencia, relaciones institucionales y comunicación externa, además de las materias de ordenación y gestión del territorio, urbanismo, habitabilidad, litoral, ordenación turística y los procedimientos de intervención administrativa en materia de actividades, así como el Decreto de presidencia núm. 121/2017, de 7 de julio, por el cual resolví asumir directamente la responsabilidad y la gestión directa del Departamento de Presidencia,

RESUELVO:

PRIMERO.- Aprobar la Instrucción que se adjunta como Anexo al presente Decreto.

SEGUNDO.- Esta Instrucción se aplicará al ámbito de la isla de Menorca a partir de la entrada en vigor de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas.

TERCERO.- Publicar la mencionada Instrucción en el sitio web www.cime.es para su público conocimiento.

Maó, 8 de enero de 2018

La Presidenta
Susana Mora Humbert

Instrucción núm. 1/2018 de la presidenta del Consell Insular de Menorca para unificar criterios de interpretación normativa en el ámbito de la isla de Menorca de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas

Las instrucciones son normas internas que tienen por finalidad establecer pautas o criterios de actuación por los que se tienen que regir las unidades que dependen del órgano que los dicta y que tienen por objeto recordar la aplicación de determinadas disposiciones legales o de establecer la interpretación adecuada al espíritu y principios de estas disposiciones con la finalidad de garantizar una aplicación homogénea.



Con esta finalidad, se emite la siguiente Instrucción con la finalidad de unificar criterios de interpretación legal en relación a la normativa sectorial turística relativa a la comercialización de estancias turísticas, en el ámbito de la isla de Menorca.

Analizadas las cuestiones planteadas por el informe del técnico medio del Departamento de Ordenación Turística, de fecha 19/12/2018, que se transcribe a continuación:

“Informe técnico respecto a criterios de interpretación normativa de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas.

Vista la *Circular 2/2018 del director general de Turismo respecto a la disposición adicional octava de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas, y respecto a otros aspectos de esta Ley*, firmada en fecha 4 de octubre.

En esta circular se tratan diferentes preceptos que necesitan de una interpretación homogénea con la finalidad de ser aplicadas dentro del ámbito de actuación administrativa insular.

Se emite desde el servicio de Ordenación Turística del Consell Insular de Menorca, el siguiente informe técnico con la finalidad de proponer la unificación de criterios de interpretación legal en relación a la normativa sectorial turística según el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que tienen que ser aplicables de acuerdo al Código Civil.

Informe

1. En relación al punto 6 de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas, en el art. 50 dispone lo siguiente: *Las viviendas objeto de comercialización turística que presenten declaración responsable tienen que contar con los sistemas de control del consumo de agua que se determinen reglamentariamente. En defecto del reglamento, tienen que estar dotados de medidores o contadores individuales de agua dados de alta con la empresa suministradora, cuando reciban este servicio desde una red pública de abastecimiento. Así mismo, tienen que estar dotados de contadores individuales en lo que se refiere a otros suministros energéticos vinculados a la vivienda, como la electricidad o el gas.*

Según la circular 2/2018 del director general de Turismo respecto a la disposición adicional octava de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas, y respecto a otros aspectos de esta Ley, esta previsión se incluyó porque se pueda imputar el consumo de agua de las viviendas objeto de comercialización turística al propietario de la vivienda. Desde el momento en que se disponga de un sistema medidor del consumo de agua, de manera que se pueda hacer un reparto entre los vecinos, el hecho de que esté dado de alta con la empresa suministradora no tiene que ser un impedimento para la comercialización turística.

La referencia que se hace sobre la red pública de abastecimiento no se hace como una obligación a cumplir, sino que se indica como una circunstancia, que si se da, obliga a tener que disponer de contadores individuales, finalidad que persigue la norma.

Todo esto también encaja con las viviendas situadas en edificios plurifamiliares sometidos a régimen de propiedad horizontal, ya que la misma ley prevé que para la comercialización turística además de constar que esta está permitida por parte de la comunidad de propietarios (requisito de obligado cumplimiento como indica el art. 50.7 de la Ley 6/2017, de 31 de julio), lo que se tiene que formalizar mediante el sistema (acuerdo) que corresponda según cada supuesto.

Por todo esto se comparte la interpretación indicada al respecto en la Circular 2/2018 del Director General de Turismo del Govern de las Islas Baleares, porque esta no afecta y a la vez salvaguarda los 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, al mantener el objeto de la condición establecida (disponer de cualquiera de los sistemas siempre que sean individuales).

2. En relación al mismo punto 6 de la Ley 6/2017, de 31 de julio, en el art. 50 dispone lo siguiente: *Así mismo, tienen que cumplir la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable a las viviendas, de conformidad con lo que dispone la normativa específica y respetando la normativa relativa a patrimonio.*

La sostenibilidad es un concierto abierto. Por extensión se aplica a la explotación de un recurso por debajo del límite de renovación de este.

Haciendo la interpretación de que se quiere hablar de la sostenibilidad energética cabe decir lo siguiente:

La normativa de sostenibilidad energética existente para viviendas es el

Código Técnico de Edificación (CTE), la que se define en su Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE).



La Ley 8/2012, en su artículo 50.5 solicita la acreditación de la sostenibilidad mediante la obtención del certificado de eficiencia energética, el que en defecto de reglamentación tiene que ser:

- Cualificación F, para viviendas anteriores al 31-12-2007
- Cualificación D, para viviendas posteriores al 01-01-2008

Estos certificados de eficiencia energética se encuentran regulados en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, el que, en su preámbulo expone:

«El real decreto establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio y valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia energética con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de éste puedan comparar y evaluar su eficiencia energética. Los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de éste no se incluyen en este real decreto, ya que se establecen en el Código Técnico de la Edificación. De esta forma, valorando y comparando la eficiencia energética de los edificios, se favorecerá la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. Además, este real decreto contribuye a informar de las emisiones de CO2 por el uso de la energía proveniente de fuentes emisoras en el sector residencial, lo que facilitará la adopción de medidas para reducir las emisiones y mejorar la calificación energética de los edificios.[...]»

[...] Mediante varias disposiciones transitorias se establecen los plazos para la adaptación del Procedimiento básico a los edificios existentes, para la obtención del certificado y la obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios que presten servicios públicos, y para la obligación de realizar, por parte de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, un inventario estadístico de las actuaciones relacionadas con los certificados registrados por ellas, como mecanismo de vital importancia para la planificación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética del parque existente de edificios y el seguimiento del cumplimiento de la norma.»

Por tanto, el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios establece una obligación de información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio con la finalidad de evaluar y comparar, además de la creación de un inventario estadístico como mecanismo para la planificación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética del parque existente de edificios, pero no establece los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios, ni acredita la sostenibilidad de los edificios de los que certifica su eficiencia energética, sino tan solo los clasifica y recuerda que estos requisitos mínimos se establecen en el Código Técnico de la Edificación.

Visto que el cumplimiento del Código Técnico es una de las competencias de los servicios técnicos municipales en el momento de informar las licencias de obras y de proyectos integrados, y entendiéndose que estos requisitos normativos ya se encuentran informados en estas licencias de obras y proyectos integrados de instalaciones y obras, la no justificación del cumplimiento de la normativa de sostenibilidad delante del departamento de ordenación turística no tiene que ser un impedimento para la comercialización turística.

La normativa de accesibilidad existente para viviendas sería el Código Técnico de Edificación (CTE), la que se define en su Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA).

Según la sección SUA 9 Accesibilidad, en el punto 1 Condiciones de Accesibilidad, apartado 2, dice:

<<Dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deben ser accesibles...>>

Por lo tanto, no hay condiciones exigibles relativas a la accesibilidad para las viviendas objeto de comercialización turística, y tan solo será necesario dar cumplimiento al DB-SUA 9 Accesibilidad en aquellas viviendas que tengan que ser accesibles por decisión o necesidad del propietario del inmueble, visto que, en general la normativa de accesibilidad establece requisitos de obligado cumplimiento solo para edificios y establecimientos públicos.

Además, el cumplimiento del Código Técnico es una de las competencias de los servicios técnicos municipales a la hora de informar las licencias de obras y de proyectos integrados, y entendiéndose que estos requisitos normativos ya se encuentran informados en estas licencias de obras y proyectos integrados de instalaciones y obras, la no justificación del cumplimiento de la normativa de sostenibilidad delante del departamento de ordenación turística no tiene que ser un impedimento para la comercialización turística.

3. En relación al artículo 50.16 de la Ley 6/2017 establece: *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 y, así mismo, en los casos de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que cubra los daños que eventualmente puedan ocasionar las personas usuarias a la comunidad de propietarios.*

A la circular 2/2018 del Director General de Turismo del Govern de les Illes Balears, se recoge que se han recibido comunicaciones, tanto

de empresas aseguradoras como de particulares, en el sentido de que esta exigencia de de la Ley es en estos momentos imposible de cumplir, visto que el mercado de seguros. Evidentemente, un requisito imposible de cumplir no puede ser exigible.

Si en estos momentos la exigencia es imposible de cumplir , visto lo que se ofrece en el mercado de seguros, tal como afirma el Director General del Govern de las Islas Baleares en su circular, estamos delante de una situación de la que salen mal parados los ciudadanos, ya que mientras que la normativa obliga a la contratación de este tipo de seguros para poder llevar a cabo la comercialización de estancias turísticas en aquellas viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, a día de hoy esta no se oferta.

Por lo tanto, dentro del ámbito de Menorca se podrá solicitar al propietario de la vivienda sometido al régimen de propiedad horizontal la firma de una declaración jurada donde se hará constar que: *La empresa comercializadora de estancias turísticas, en el caso de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal , se hará cargo y cubrirá los daños que eventualmente puedan ocasionar las personas usuarias a la comunidad de propietarios, ya que no se ha encontrado ninguna compañía de seguros que pueda suscribir una póliza en los términos y condiciones que establece el artículo 50.16 de la Ley 6/2017, de 31 de julio, para las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal.*

4. En relación a la Disposición adicional octava establece que *por razones imperiosas de interés general relacionadas con objetivos de política social se podrán establecer reglamentariamente limitaciones al número de autorizaciones de comercialización de estancias turísticas en viviendas de un mismo propietario. Mientras estas no se establezcan no se pueden presentar declaraciones responsables de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas, cuando el propietario de la vivienda lo sea también de tres o más viviendas ya comercializadas turísticamente.*

La circular 2/2018 del Director General de Turismo del Govern de les Illes Balears, plantea que: *el límite al número de autorizaciones que establece la disposición adicional octava de la ley 6/2017 se ha de aplicar tanto en nuevas DRIAT como en comunicaciones previas de cambios de propietarios.*

En este punto no se coincide con el Govern Balear, ya que se considera que esta disposición hace clara referencia al trámite de declaración responsable de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas, es decir para nuevas inscripciones en el registro de viviendas para llevar a cabo esta actividad (definida así y clasificada como empresa turística según la Ley 8/2012). Por tanto dentro del ámbito insular de Menorca esta disposición solo se tendrá en cuenta para las nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad turística de estancias turísticas, y no en ningún otro trámite que se pueda realizar en viviendas que ya se encuentren inscritas antes de la entrada en vigor de la ley 6/2017 (comunicación previa de cambio de propietario), el que no ha de quedar limitado por lo establecido en dicha disposición.

Ahora bien, para ver el alcance de esta limitación en cuanto a la propiedad de las viviendas la misma disposición hace referencia a las <<viviendas comercializadas turísticamente>> de manera generalizada, no indicando un tipo de vivienda en concreto, por lo que en el momento de presentar nuevas declaraciones responsables se tienen que tener en cuenta la propiedad de todas aquellas que se encuentren inscritas en el registro insular , independientemente de cual sea su nomenclatura (vivienda turística de vacaciones, comercialización de estancias turísticas en viviendas), la normativa bajo el amparo en la que esta se llevó a término (normativa estatal – autonómica), el régimen establecido para su legalización (comunicación, autorización y DRIAT) y la forma en que estuviese clasificada como empresa turística (alojamiento turístico – actividad), así como también se tienen que incluir aquellas viviendas que bajo el amparo de la Ley 2/2005, tienen que disponer solamente de una acreditación de calidad para poder comercializarse turísticamente.

Se tiene que aplicar de lo anterior la limitación de 3 viviendas por propietario mientras no se reglamente otra limitación.

Lo cual informo a los efectos que correspondan.

Por todo lo expuesto, y a propuesta de la directora insular de Ordenación Turística, en base a la normativa mencionada y a las competencias que me han sido atribuidas, dicto lo siguiente:

INSTRUCCIÓN:

PRIMERO.- El artículo 50.6 de la Ley 8/2012. de 19 de julio, en la redacción que le dio la Ley 6/2017, de 31 de julio, dispone lo siguiente:

“Las viviendas objeto de comercialización turística que presenten declaración responsable tienen que contar con los sistemas de control del consumo de agua que se determine reglamentariamente. En defecto de reglamento, tienen que estar dotados de medidores o contadores individuales de agua dados de alta con la empresa suministradora, cuando reciban este servicio a través de una red pública de abastecimiento. Así mismo tienen que estar dotados de contadores individuales por lo que se refiere a otros suministros energéticos vinculados a la vivienda, como la electricidad o el gas (...)”

Este supuesto se incluyó para que se pueda imputar el consumo de agua de las viviendas objeto de comercialización turística al propietario de la vivienda. Por lo tanto, se acepta para la comercialización de estancias turísticas tanto un medidor individual - dado de alta o no con la





empresa suministradora, siempre que permita una distribución del consumo entre vecinos -, como el contador individual dado de alta con la empresa suministradora.

SEGUNDO: El último párrafo del artículo 50.6 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, en la redacción que le da la Ley 6/2017, de 31 de julio, dispone lo siguiente:

“Así mismo, tienen que cumplir la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable a las viviendas, de conformidad con lo que dispone la normativa específica y respetando la normativa relativa a patrimonio.”

En relación al cumplimiento de la normativa de sostenibilidad, visto que el cumplimiento del Código Técnico de Edificación (CTE) es una de las competencias de los servicios técnicos municipales en el momento de informar las licencias de obras y de proyectos integrados, se considera que el hecho de que la vivienda cuente con las licencias municipales oportunas, ya implica el cumplimiento de los requisitos de sostenibilidad mencionados en este párrafo.

Y en relación a la normativa de accesibilidad, no hay condiciones exigibles relativas a la accesibilidad para viviendas objeto de comercialización turística, y solo será necesario dar cumplimiento al Documento Básico de Seguridad, Utilización y Accesibilidad (DB-SUA 9) en aquellas viviendas que tengan que ser accesibles por decisión o necesidad del propietario del inmueble, visto que en general la normativa de accesibilidad establece requisitos de obligado cumplimiento solo para edificios y establecimientos públicos.

TERCERO.- El artículo 50.16 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, en la redacción que le da la Ley 6/2017, 31 de julio, dispone lo siguiente:

“Las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas residenciales tienen que subscribir 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 y, así mismo, en el caso de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que cubra los daños que eventualmente puedan ocasionar las personas usuarias de la comunidad de propietarios”.

Mientras no se rectifique o suprima el mencionado artículo 50.16 por la vía legalmente establecida o el mercado de seguros ofrezca un producto que responda al requisito establecido, dentro del ámbito de la isla de Menorca se solicitará a la empresa comercializadora de la vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal la firma de una declaración jurada donde tendrá que constar lo siguiente: *“La empresa comercializadora de estancias turísticas, en el caso de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, se hará cargo y cubrirá los daños que eventualmente puedan ocasionar las personas usuarias a la comunidad de propietarios, ya que no se ha encontrado ninguna compañía de seguros que pueda subscribir una póliza en los términos y condiciones que establece el artículo 50.16 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, para las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal.”*

CUARTO.- La disposición adicional octava de la Ley 6/2017, de 31 de julio, dispone lo siguiente:

“Por razones imperiosas de interés general relacionadas con objetivos de política social se podrán establecer reglamentariamente limitaciones al número de autorizaciones de comercialización de estancias turísticas en viviendas de un mismo propietario. Mientras estas no se establezcan no se podrán presentar declaraciones responsables de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas, cuando el propietario de la vivienda lo sea también de tres o más viviendas ya comercializadas turísticamente”.

Dentro del ámbito insular de Menorca esta disposición solo se tendrá en cuenta para las nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad turística de estancias turísticas, y no para ningún otro trámite que se pueda realizar en viviendas que ya se encuentren inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 6/2017 (comunicación previa de cambio de propietario), el que no ha de quedar limitado para lo que se establece en dicha disposición.

En relación a la limitación de 3 viviendas por propietario, mientras no se reglamente otra limitación, se ha de tener en cuenta la propiedad de todos aquellos que se encuentren inscritos en el registro insular, independientemente de cual sea su nomenclatura (vivienda turística de vacaciones, comercialización de estancias turísticas en vivienda), la normativa bajo el amparo en el que esta se llevo a cabo (normativa estatal – autonómica), el régimen establecido para su legalización (comunicación, autorización y DRIAT) y la forma en qué estuviese clasificada como empresa turística (alojamiento turístico – actividad), así como también se tienen que incluir aquellas viviendas que bajo el amparo de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, tienen que disponer solamente de una acreditación de calidad para poderse comercializar turísticamente.

