

Decreto 55/2005, de 20 de mayo, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears

(BOIB 28 de mayo)

La figura de la vivienda de vacaciones se recoge por primera vez en la normativa autonómica en la Ley 2/1984, de 12 de abril, sobre alojamientos extrahoteles, donde se dispone que se tienen que regir por el capítulo 2 del Real decreto 2877/82, de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos y viviendas turísticas de vacaciones. El artículo 17 definía la figura como: las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas, chalés y similares y en general cualquier vivienda que, con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos. Así mismo, el artículo 18 exigía que: las viviendas turísticas vacacionales, para su apertura y funcionamiento, sólo estarán obligadas a notificar su dedicación al tráfico turístico. Y, por tanto, el artículo 20 concluía que el cumplimiento de la exigencia de la notificación: no garantiza el tipo y calidad de los servicios ofrecidos al usuario.

Posteriormente, el 13 de abril de 1991, con la finalidad de exigir el cumplimiento de un mínimo de requisitos a estos alojamientos, se publica el Decreto 29/1991, de 4 de abril, sobre medidas de ordenación de las viviendas turísticas de vacaciones. Este Decreto estuvo vigente hasta el 8 de noviembre de 1991, dado que el 7 de noviembre de 1991 se publica el Decreto 87/1991, de 17 de octubre, por el que se deroga el anterior Decreto.

No se publica ninguna normativa con relación a esta figura de alojamiento hasta el 23 de enero de 1998, cuando se publica el Decreto 8/1998, de 23 de enero, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears. Este Decreto limita la figura de viviendas turísticas de vacaciones a las unidades unifamiliares aisladas. Así mismo, las considera alojamientos turísticos y, por tanto, obligadas a obtener autorización previa y de apertura de la administración competente en materia de ordenación del turismo.

Posteriormente, con fecha 1 de abril de 1999, se publica la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears. Esta Ley incluye las viviendas turísticas de vacaciones dentro de la clasificación que de las empresas turísticas hace en el artículo 15 y, en consecuencia, le son de aplicación todas las exigencias de las empresas turísticas de alojamiento.

El 22 de junio de 1999, se publica la Orden del consejero de Turismo de día 11 de junio por la que se regula el procedimiento para la expedición de autorizaciones previa y de apertura de las viviendas turísticas de vacaciones previstas en el Decreto 8/1998.

La práctica desarrollada durante todo el plazo de vigencia de las comentadas normas ha permitido constatar que los requisitos que exigía el Decreto 8/1998, de 23 de enero, derivados del concepto tradicional de alojamiento turístico, son de muy difícil cumplimiento. Debe tenerse en cuenta que se trata de viviendas que se comercializan directamente o mediante operadores turísticos por períodos de corta duración, no de establecimientos proyectados para un uso turístico único y continuado, dado que no hay que olvidar que en estas viviendas se alternan el uso turístico y el uso residencial durante gran parte del año.

De hecho, principalmente se comercializan durante la temporada turística y el resto del año están a disposición de sus propietarios.

Así mismo del estudio de la demanda y con el espíritu de garantizar los derechos de consumidores y usuarios, dadas las últimas aprobaciones legislativas en materia de urbanismo (planos territoriales insulares) y la diferente tipología de las viviendas de las islas que conforman esta comunidad autónoma, se considera conveniente que las administraciones competentes en materia de ordenación del turismo, dentro del marco constitucional de la libertad de empresa y la economía de mercado, puedan establecer una clasificación por categorías que estandarice los requisitos mínimos de estos alojamientos.

Esta norma consta de doce artículos, una disposición adicional, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

Oídos los sectores interesados y los consejos insulares competentes en materia de turismo y efectuados los trámites reglamentarios de acuerdo con el Consejo Consultivo, a propuesta del Consejero de Turismo y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión de día 20 de mayo de 2005

Artículo 1. Objeto

Este Decreto tiene por objeto la regulación administrativa de las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Artículo 2. Definiciones

Son viviendas turísticas de vacaciones las unidades unifamiliares aisladas con un máximo de 6 dormitorios y 12 plazas, que ofrezcan servicio de alojamiento, mediante precio o contraprestación económica por motivos turísticos o de vacaciones, contratadas por las líneas habituales de comercialización, a través de los empresarios de viviendas turísticas de vacaciones, que tengan los requisitos exigidos en este Decreto y que incluyan la prestación, como mínimo, de los servicios de limpieza, mantenimiento de piscina, y en su caso, de jardín y de instalaciones.

Es empresario de viviendas turísticas de vacaciones cualquier persona física o jurídica que ofrezca al mercado, sea como propietario sea como intermediario o gestor, una o más viviendas turísticas de vacaciones.

Artículo 3. Comercialización

La comercialización turística de las viviendas turísticas de vacaciones se efectuará mediante la cesión del uso y disfrute de la vivienda, considerada como una unidad indivisible; por tanto, no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia de usuarios que hayan formalizado contratos diferentes dentro de una vivienda.

Así mismo, en este tipo de alojamiento, no se pueden simultanear el uso turístico y el residencial, pero estos usos pueden alternarse.

Artículo 4. De la Sección Especial de Viviendas Turísticas de Vacaciones y sus subsecciones

Se crea en la Consejería de Turismo la Sección Especial de Viviendas Turística de Vacaciones del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.

Esta Sección Especial consta de dos subsecciones: una para la inscripción de los empresarios definidos en el artículo 2 y la otra para la inscripción de las viviendas turísticas de vacaciones.

En esta subsección para la inscripción de los empresarios, se deben hacer constar los datos que los empresarios han de comunicar en virtud de lo que dispone el artículo 11 de esta norma, como también las sanciones que se puedan imponer al empresario.

Los consejos insulares competentes en materia de ordenación del turismo deben crear, en su ámbito territorial, las secciones especiales y sus subsecciones en los propios registros y, de acuerdo con lo que dispone en el artículo 11.2 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, tienen que

comunicar todos los datos de sus registros para la formación, la gestión y la continuidad del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en la forma prevista en la Ley.

Toda vivienda turística de vacaciones, con carácter previo a la comercialización, se tiene que inscribir en el registro correspondiente; por tanto, una vez otorgada la autorización de apertura, la administración competente la debe inscribir con las siglas HT y tiene que hacer constar la descripción, las características, la ubicación, una relación detallada de los servicios, incluidos o opcionales, de los que pueda disfrutar el usuario y los datos del propietario.

El empresario tiene que actualizar permanentemente la información facilitada a los registros.

Artículo 5. Condiciones de las viviendas turísticas de vacaciones. Clasificación

Las viviendas turísticas de vacaciones tienen que tener, con carácter general, los requisitos mínimos siguientes:

- La vivienda tiene que disponer de un máximo de seis dormitorios y doce plazas.
- Se tiene que justificar:
 - la calidad en la construcción, las instalaciones, los acabados y el mobiliario.
 - un sistema efectivo de suministro de agua potable y de energía eléctrica, y de tratamiento y evacuación de aguas residuales, los cuales se tienen que ajustar a la reglamentación existente en la materia
 - La vivienda tiene que estar completamente equipada, con el mobiliario y las instalaciones en buen estado de uso.
 - La vivienda debe estar equipada de utensilios de cocina, vajilla, cristalería, cubertería y lencería, de calidad y en cantidad suficiente para el número de plazas.

Además de la exigencia de los mínimos comentados, las administraciones competentes en materia de ordenación del turismo pueden establecer en los ámbitos insulares respectivos el procedimiento y los requisitos específicos que tienen que tener las viviendas turísticas de vacaciones para ser clasificadas en diferentes categorías, teniendo en cuenta la ubicación, la tipología, las características y las calidades que ofrecen.

Artículo 6. Procedimiento y requisitos para la autorización previa de las viviendas turísticas de vacaciones

Las viviendas turísticas de vacaciones se consideran alojamientos turísticos y, por tanto, tienen que obtener las autorizaciones previa y de apertura de la adminis-

tración competente en materia de ordenación del turismo.

Para la obtención de la autorización previa se debe presentar solicitud donde se indique el nombre y la dirección de la vivienda turística de vacaciones y se tiene que adjuntar la documentación siguiente:

1. NIF, NIE, tarjeta de residente o CIF del propietario. En el caso de que se trate de entidad mercantil, escritura de constitución y acreditación del representante.

2. Documento acreditativo de la propiedad y, en su caso, documento que acredite facultades de uso y disfrute de la vivienda turística de vacaciones.

3. Proyecto básico de la edificación, en tres ejemplares, y, de manera opcional, mediante soporte informático, con visado reglamentario y informe urbanístico del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, en el que deben constar la memoria, el emplazamiento, los planos, el presupuesto y el número de plazas turísticas. Este proyecto tiene que indicar calidades de los materiales y las instalaciones, provisión de agua potable, tratamiento y evacuación de aguas residuales, electricidad y, en su caso, de conformidad con lo que dispone en el artículo 11, el cumplimiento de la Ley 3/1993, de 4 de mayo, de mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y disposiciones derivadas, para acreditar que la vivienda dispone, como mínimo, de un acceso, un dormitorio y una sala de baño adaptados. Así mismo, tiene que incluir la justificación del cumplimiento de lo que establece el artículo 5.

Dado el caso que la vivienda ya esté construida, este proyecto se puede substituir por memoria y levantamiento de planos, en tres ejemplares, redactado por el técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, el cual tiene que incluir justificación de lo que establece el artículo 5 y fotografías de la edificación.

4. Proyecto de medidas de seguridad y protección contra incendios, redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, en el que se indique el cumplimiento de la normativa de aplicación.

5. Certificado expedido por el ayuntamiento en el que conste que la vivienda se encuentra ubicada en suelo apto para ser instalada, según la normativa urbanística vigente.

Completada correctamente la documentación exigida por el otorgamiento de la autorización previa, la ad-

ministración turística competente debe resolver en el plazo de dos meses.

La autorización previa tiene una validez de tres años contados desde el día en que se haya notificado. La administración turística competente, a instancia de la parte interesada, puede prorrogar la vigencia, sólo una vez y por causa justificada, durante una año más.

Artículo 7. Autorización de apertura

La autorización de apertura ha de obtenerse de la administración turística competente, por lo que hay que presentar solicitud y se ha de adjuntar la documentación siguiente:

1. Certificado municipal que acredite la inexistencia de expediente urbanístico incoado contra la vivienda que se tenga que destinar a vivienda turística de vacaciones.

2. Cédula de habitabilidad en vigor.

3. Certificado final de obras, expedido por el facultativo director de estas y visado por el colegio oficial correspondiente, en el que explícitamente se acredite la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado por la administración turística competente. En el caso en que para la obtención de la autorización previa se haya presentado un levantamiento de planos, este certificado se puede substituir por un certificado de solidez, seguridad y habitabilidad para el uso de vivienda turística de vacaciones.

4. Certificado de final de instalaciones de medidas de seguridad y protección contra incendios, expedido por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente.

5. Fotografías de la edificación, en el caso que no se hayan presentado en el procedimiento de autorización previa.

6. Póliza de responsabilidad civil.

Completada correctamente la documentación exigida por el otorgamiento de la autorización de apertura, la administración turística competente tiene que resolver en el plazo de dos meses.

El proyecto autorizado se ha de notificar al ayuntamiento en el que se ubique la vivienda.

Artículo 8. Silencio administrativo

La falta de resolución expresa en el plazo de dos meses, tanto de la solicitud de autorización previa como de la apertura, implica la denegación de estas autori-

zaciones, de acuerdo con lo que dispone en el artículo 48.2 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears.

Artículo 9. Bajas temporales

El propietario de la vivienda turística de vacaciones o el explotador de esta, con el consentimiento expreso del propietario, pueden solicitar la baja temporal en el registro correspondiente, por un período máximo de dos años, prorrogable un año más, si lo han solicitado previamente por causa justificada.

En cualquier momento y siempre antes de la finalización del plazo establecido, se tiene que solicitar el alta en el registro y se ha de adjuntar a la solicitud la documentación siguiente:

- Certificado de cumplimiento de la normativa vigente en materia contra incendios, visado.

Si agotado el plazo otorgado no se solicita la reapertura de la vivienda turística de vacaciones, esta pasa automáticamente a la situación de baja definitiva.

Artículo 10. Procedimiento y requisitos para la inscripción de los empresarios de viviendas turísticas de vacaciones

Los empresarios de viviendas turísticas de vacaciones tienen que solicitar la inscripción en la subsección para la inscripción de los empresarios de la Sección Especial de Viviendas Turísticas de Vacaciones y han de acreditar el cumplimiento de los requisitos siguientes:

1. Tener un domicilio en la comunidad autónoma de las Illes Balears, que será válido a los efectos de notificaciones, de reclamaciones y de todos los actos de comunicación que se produzcan, en cuanto a la Administración, usuarios y terceros, dirección del local o centro de relación donde se desarrolla la actividad, teléfono, fax, dirección electrónica, página web, etc., horario de apertura y cierre y teléfono de asistencia 24h.

2. Aportar NIF, NIE, tarjeta de residente o CIF, según corresponda, y, en el caso que se trate de entidad mercantil, escritura de constitución de la entidad inscrita en el registro, acreditación del representante y domicilio a efectos de notificación.

3. Relación de las viviendas turísticas de vacaciones que pretende explotar y documentación acreditativa de disponibilidad de cada una de estas.

Artículo 11. De las obligaciones del empresario

Sin perjuicio de lo que dispone el artículo 8 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes

Balears, el empresario de viviendas turísticas de vacaciones, en el ejercicio de su actividad, esta obligado a:

- Presentar al usuario final una información veraz, completa y conforme a lo que se establece en la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios.

- Mantener permanentemente actualizada la relación de viviendas turísticas de vacaciones de las cuales es explotador.

- Tener a disposición de la administración competente los contratos firmados durante los últimos cuatro años.

- Mantener permanentemente actualizada la información facilitada a los registros.

- Disponer de un inmueble ubicado en cada ámbito insular donde desarrolle sus actividades, a los efectos administrativos de asistencia y información al usuario.

- Disponer, por cada quince viviendas turísticas de vacaciones que explote, de una vivienda que cumpla con lo que establece la Ley 3/1993, de 4 de mayo, de mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y disposiciones derivadas, y acreditar que la vivienda dispone, como mínimo, de un acceso, un dormitorio y un baño adaptados.

Artículo 12. Responsabilidad del empresario

El empresario de viviendas turísticas de vacaciones será directamente responsable del incumplimiento de lo que establece en esta norma ante la Administración, los usuarios y/o terceros.

Disposición adicional primera

Se faculta al consejero de Turismo del Gobierno de las Illes Balears para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y el desarrollo de este Decreto.

Disposición transitoria primera

Las viviendas turísticas de vacaciones autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma se tienen que inscribir de oficio en la subsección para la inscripción de viviendas turísticas de vacaciones de la Sección Especial de Viviendas Turísticas de Vacaciones que se crea en este Decreto y, aquellas que se encuentren en trámite de autorización quedan sujetas a lo que se dispone en este Decreto.

Disposición transitoria segunda

Los empresarios de viviendas turísticas de vacaciones autorizadas según lo que dispone el Decreto 8/1998, de 23 de enero, se tienen que inscribir de oficio en la subsección para la inscripción de los empresarios de la Sección Especial de Viviendas Turísticas de Vacacio-

nes, y en la que se crea en este Decreto y, aquellas que se encuentren en trámite de inscripción quedan sujetas a lo que se dispone en este Decreto.

Disposición derogatoria

Se derogan todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo que se establece en este Decreto y expresamente el Decreto 8/1998, de 23 de enero, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears y la Orden del consejero de Turismo, de día 11 de junio de 1999, por la que se regula el procedimiento para la expedición de autorizaciones previa y de apertura de las viviendas turísticas de vacaciones.

Disposición final

Este Decreto entrara en vigor el día siguiente de su publicación el Boletín Oficial de las Illes Balears.