



## **Circular 2/2018 del director general de Turisme respecte a la disposició addicional vuitena de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, i respecte a altres aspectes d'aquesta Llei**

La disposició addicional vuitena de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, disposa el següent:

### **Disposició addicional vuitena Limitacions al nombre d'autoritzacions**

Per raons imperioses d'interès general relacionades amb objectius de política social es podran establir reglamentàriament limitacions al nombre d'autoritzacions de comercialització d'estades turístiques a habitatges d'un mateix propietari.

Mentre aquestes no s'estableixin no es poden presentar declaracions responsables d'inici d'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges, quan el propietari de l'habitatge ho sigui també de tres o més habitatges ja comercialitzats turísticament.

S'han detectat casos en què un propietari que ja ho és de tres habitatges o més sol·licita, a través d'una comunicació prèvia de dades, un canvi de propietari d'un habitatge del qual amb anterioritat ja es va presentar la declaració responsable d'inici d'activitat turística (DRIAT).

La interpretació literal de la disposició addicional vuitena implicaria en aquest cas que es permetria a un propietari disposar de tres habitatges o més per una via no prevista per la Llei, ja que no es tracta *stricto sensu* d'una declaració responsable d'inici d'activitat de comercialització d'estades.

D'una lectura integral de la disposició addicional, inclòs el títol, així com de l'esperit i la finalitat de la norma (article 3 del Codi civil), es dedueix que el legislador pensava en un límit per al nombre d'inscripcions d'habitatges que pogués tenir un mateix propietari independentment de la via formal per actualitzar-ne les dades en el Registre d'empreses, activitats i establiments turístics.

També s'han detectat dubtes sobre la possibilitat de canviar la modalitat d'explotació d'un habitatge objecte de comercialització turística, cas en què s'han de diferenciar dos casos:

1. Habitatge del qual s'hagi presentat una DRIAT amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 6/2017 i que ara es vulgui canviar a la modalitat de lloguer d'habitatge principal. En aquest cas, com que les places de què



disposa l'habitatge ho són amb caràcter indefinit i a més no han estat adquirides, i les de la nova modalitat ho són per un termini de cinc anys, hi ha una incompatibilitat manifesta entre les modalitats.

2. Habitatge del qual s'hagi presentat una DRIAT amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 6/2017 amb una modalitat i que es vulgui canviar. En aquest cas, com que el preu de les places, la modalitat d'exercici i la zonificació pot ser diferent, també hi ha incompatibilitat manifesta.

D'altra banda, l'article 50.6 de la Llei 6/2017 estableix el següent:

6. Els habitatges objecte de comercialització turística que presentin declaració responsable han de comptar amb els sistemes de control del consum d'aigua que es determinin reglamentàriament. En defecte del reglament, HAN D'ESTAR DOTATS DE MESURADORS O COMPTADORS INDIVIDUALS D'AIGUA DONATS D'ALTA AMB L'EMPRESA SUBMINISTRADORA, QUAN REBIN AQUEST SERVEI A PARTIR D'UNA XARXA PÚBLICA D'ABASTIMENT. Així mateix han d'estar dotats de comptadors individuals pel que fa a altres subministraments energètics vinculats a l'habitatge, com ara electricitat o gas.

Aquesta previsió es va incloure perquè es pugui imputar el consum d'aigua dels habitatges objecte de comercialització turística al propietari de l'habitatge. Des del moment en què disposin d'un sistema per mesurar el consum d'aigua, de manera que se'n pugui fer un repartiment entre els veïns, el fet que estigui donat d'alta amb l'empresa subministradora no ha de ser un impediment per a la comercialització turística.

A continuació, l'article 50.16 de la Llei 6/2017 estableix el següent:

16. Les empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges residencials han de subscriure una pòlissa d'assegurança que cobreixi la responsabilitat civil pels danys corporals o materials que puguin patir les persones usuàries dels habitatges durant les estades i, AIXÍ MATEIX, EN EL CAS D'HABITATGES SOTMESOS AL RÈGIM DE PROPIETAT HORIZONTAL, QUE COBREIXI ELS DANYS QUE EVENTUALMENT PUGUIN OCASIONAR LES PERSONES USUÀRIES A LA COMUNITAT DE PROPIETARIS.

S'han rebut comunicacions, tant d'empreses d'assegurances com de particulars, en el sentit que aquesta exigència de la Llei és ara per ara d'impossible compliment, atès el mercat d'assegurances. Evidentment, un requisit d'impossible compliment no pot ser exigible.

Finalment, l'annex 1 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, estableix els



distintius corresponents a les empreses i als establiments turístics que desenvolupen les seves activitats en l'àmbit territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Per a les estades turístiques a habitatges, es preveu la nomenclatura ETV, amb el número d'inscripció.

La Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, inclou dues noves modalitats de comercialització d'estades turístiques a habitatges, que són l'ETVPL (edificis plurifamiliars) i l'ETV60 (habitatge principal durant dos mesos a l'any).

La Llei 6/2017 no va preveure una modificació de l'annex 1 del Decret 20/2015, però aplicant l'analogia prevista en l'article 4 del Codi civil, el distintiu ha de ser el mateix, malgrat el canvi de nomenclatura.

D'acord amb l'article 21.1 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, els òrgans superiors i directius impulsen i dirigeixen l'activitat administrativa mitjançant instruccions, circulars i ordres de servei.

D'acord amb l'article 21.3 de la mateixa Llei, són circulars aquelles pautes d'actuació interna dictades pels òrgans superiors o directius i encaminades a recordar l'aplicació de determinades disposicions legals o a unificar criteris d'interpretació d'aquestes, amb la finalitat d'aplicar-ne en l'àmbit de l'actuació administrativa una interpretació homogènia.

L'article 3.1 del Codi civil estableix que les normes s'han d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context, els antecedents històrics i legislatius i la realitat social del temps en què han de ser aplicades, atenent fonamentalment l'esperit i la finalitat d'aquestes normes.

Per tot això, vists els preceptes esmentats i la problemàtica generada, i amb la finalitat d'unificar els criteris d'actuació a la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, dict la següent

### **Circular**

1. El límit al nombre d'autoritzaions que estableix la disposició addicional vuitena de la Llei 6/2017 s'ha d'aplicar tant en noves DRIAT com en comunicacions prèvies de canvis de propietaris.



G VICEPRESIDÈNCIA  
O I CONSELLERIA  
I INNOVACIÓ,  
B RECERCA I TURISME  
/ DIRECCIÓ GENERAL  
TURISME

2. Per tramitar el canvi de modalitat d'un habitatge objecte de comercialització turística ja inscrit, se n'ha de sol·licitar la baixa del Registre d'empreses, activitats i establiments turístics per després presentar una nova DRIAT que ha de complir amb tota la normativa turística vigent.
3. No s'exigeix que la pòlissa de responsabilitat civil que han de presentar les empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges residencials cobreixi els danys ocasionats pels usuaris a la comunitat de propietaris en edificis plurifamiliars. L'anterior s'ha d'aplicar mentre no canviïn les circumstàncies del mercat d'assegurances que ara mateix fan que aquest sigui un requisit d'impossible compliment.
4. S'accepta per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges tant un mesurador individual —donat d'alta o no amb l'empresa subministradora, sempre que permeti una distribució del consum entre els veïns—, com el comptador individual donat d'alta amb l'empresa subministradora.
5. Els distintius per als habitatges objecte de comercialització turística de les noves modalitats (ETVPL i ETV60) han de complir amb les especificacions que estableix l'annex 1 del Decret 20/2015, amb l'excepció que se substituirà ETV per ETVPL o ETV60, segons els casos.

Aquesta Circular s'aplica a partir de l'entrada en vigor de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges.

Palma, 4 d'octubre de 2018

El director general de Turisme



Antoni Sansó Servera