

Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
CONSELL INSULAR DE MENORCA

122

Departament d'Ordenació Turística. Instrucció per a la unificació de criteris interpretatius a l'illa de Menorca en relació a l'aplicació 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

Es fa públic que la presidenta del Consell Insular de Menorca mitjançant Decret núm. 2018/985, de data 20 de desembre de 2018, ha resolt el següent:

Atès que des 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, s'han produït dubtes en relació a la interpretació d'alguns aspectes de la mateixa.

Atesa la proposta de la directora insular d'Ordenació Turística, de data 19/12/2018, sobre la necessitat de dictar una instrucció per unificar criteris d'interpretació normativa 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 l'àmbit de Menorca.

Atès l'informe tècnic elaborat pel tècnic mitjà del Departament d'Ordenació Turística del CIM en data 19/12/2018, respecte a criteris d'interpretació normativa de l'esmentada Llei.

Atès el Decret núm. 120/2017, de 7 de juliol, dictat per aquesta presidència, que resol disposar l'organització dels diferents departaments del CIM i entre ells el Departament de Presidència, que comprèn l'activitat del Consell Insular en relació amb les matèries de presidència, relacions institucionals i comunicació externa, a més de les matèries d'ordenació i gestió del territori, urbanisme, habitabilitat, litoral, ordenació turística i els procediments d'intervenció administrativa en matèria d'activitats, així com el Decret de presidència núm. 121/2017, de 7 de juliol, pel qual vaig resoldre assumir directament la responsabilitat i la gestió directa del Departament de Presidència,

RESOLC:

PRIMER.- Aprovar la Instrucció que s'adjunta com Annex al present Decret.

SEGON.- Aquesta Instrucció s'aplicarà a l'àmbit de l'illa de Menorca 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.

TERCER.- Publicar l'esmentada Instrucció al lloc web www.cime.es per a públic coneixement

Maó, 8 de gener de 2018

La Presidenta
Susana Mora Humbert

ANNEX

Instrucció núm. 1/2018 de la presidenta del Consell Insular de Menorca per unificar criteris d'interpretació normativa a l'àmbit de l'illa de Menorca 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

Les instruccions són normes internes que tenen per finalitat establir pautes o criteris d'actuació per als que s'hauran de regir les unitats que depenen de l'òrgan que les dicta i que tenen per objecte recordar l'aplicació de determinades disposicions legals o d'establir la interpretació adequada a l'esperit i principis d'aquestes disposicions amb la finalitat de garantir una aplicació homogènia.

Amb aquesta finalitat, s'emet la següent Instrucció amb a la finalitat d'unificar criteris d'interpretació legal en relació a la normativa sectorial turística relativa a la comercialització d'estades turístiques, a l'àmbit de l'illa de Menorca.

Analitzades les qüestions plantejades per l'informe del tècnic mitjà del Departament d'Ordenació Turística, de data 19/12/2018, que es transcriu a continuació:

“Informe tècnic respecte a criteris d'interpretació normativa 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.

Atesa la *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, i respecte a altres aspectes d'aquesta Llei*, signada en data 4 d'octubre.

En aquesta circular es tracten diferents preceptes que necessiten d'una interpretació homogènia amb la finalitat de ser aplicades dins l'àmbit d'actuació administrativa insular.

S'emet des del servei d'Ordenació Turística del Consell Insular de Menorca, el següent informe tècnic amb a la finalitat de proposar la unificació de criteris d'interpretació legal en relació a la normativa sectorial turística segons el context, els antecedents històrics i legislatius i la realitat social del temps en què han de ser aplicables d'acord al Codi Civil.

Informe

1. En relació al punt 6 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 l'art 50 disposa el següent: *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.*

Segons la 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, i respecte a altres aspectes d'aquesta Llei, 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 que disposin d'un sistema de 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.

La referència que es fa sobre la xarxa pública d'abastiment no es fa com una obligació a complir, sinó que s'indica com a circumstància, que si es dona, obliga a haver de disposar de comptadors individuals, finalitat que es la que persegueix la norma.

Tot això també té encaix amb els habitatges situats en edificis plurifamiliars sotmesos al règim de propietat horitzontal, ja que la mateixa llei preveu que per a la comercialització turística a més ha de constar que aquesta està permesa per part de la comunitat de propietaris (requisit d'obligat compliment tal com indica l'art. 50.7 de la Llei 6/2017, de 31 de juliol), la qual cosa s'ha de formalitzar mitjançant el sistema (acord) que correspongui segons sigui el supòsit en què es trobi.

Per tot això es comparteix la interpretació indicada al respecte en la Circular 2/2018 del Director General de Turisme del Govern de les Illes Balears, perquè aquesta no afecta i alhora salvaguarda els drets constitucionals fonamentals com són el dret a la intimitat personal i familiar, el dret a la seguretat dels residents habituals o el dret al medi ambient adequat, al mantenir l'objecte de la condició establerta (disposar de qualsevol dels sistemes sempre que siguin individuals).

2. En relació al mateix punt 6 de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, a l'art 50 disposa el següent: *Així mateix, han de complir la normativa de sostenibilitat i accessibilitat aplicable als habitatges, de conformitat amb el que disposi la normativa específica i respectant la normativa relativa a patrimoni.*

La sostenibilitat es un concepte obert. Per extensió s'aplica a l'explotació d'un recurs per davall del límit de renovació d'aquest.

Fent la interpretació de que es vol parlar de la sostenibilitat energètica cal dir el següent:

La normativa de sostenibilitat energètica existent per habitatges és el Codi Tècnic d'Edificació (CTE), la qual es defineix en el seu Document Bàsic d'Estalvi d'Energia (DB-HE).

La Llei 8/2012, en el seu article 50.5 sol·licita l'acreditació de la sostenibilitat mitjançant l'obtenció del certificat d'eficiència energètica, el

qual en defecte de reglamentació ha de ser:

- *Qualificació F, per habitatges anteriors al 31-12-2007*
- *Qualificació D, per habitatges posteriors a 01-01-2008*

Aquests certificats d'eficiència energètica es troben regulats al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, el qual, al seu preàmbul exposa:

«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.»

Per tant, el Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, estableix una obligació d'informació objectiva sobre l'eficiència energètica d'un edifici amb la finalitat d'avaluar i comparar, a més de la creació d'un inventari estadístic com a mecanisme per a la planificació de les actuacions de millora de l'eficiència energètica del parc existent d'edificis, però no estableix els requisits mínims d'eficiència energètica dels edificis, ni acredita la sostenibilitat dels edificis dels quals certifica la seva eficiència energètica, sinó que tan sols els classifica i recorda que aquests requisits mínims s'estableixen al Codi Tècnic de l'Edificació.

Atès que compliment del Codi Tècnic és una de les competències dels serveis tècnics municipals a l'hora d'informar les llicències d'obres i de projectes integrats, i amb l'enteniment que aquests requisits normatius ja es troben informats en aquestes llicències d'obres i projectes integrats d'instal·lacions i obres, la no justificació del compliment de la normativa de sostenibilitat davant el departament d'ordenació turística no ha de ser un impediment per a la comercialització turística.

La normativa d'accessibilitat existent per habitatges seria el Codi Tècnic d'Edificació (CTE), la qual es defineix en el seu Document Bàsic Seguretat d'Utilització i Accessibilitat (DB-SUA).

Segons la Secció SUA 9 Accessibilitat, al punt 1 Condicions d'Accessibilitat, apartat 2, diu:

«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 deban ser accesibles.»

Per tant, no hi ha condicions exigibles relatives a accessibilitat pels habitatges objecte de comercialització turística, i tan sols serà necessari donar compliment al DB-SUA 9 Accessibilitat en aquells habitatges que hagin de ser accessibles per decisió o necessitat del propietari de l'immoble, atès que, en general la normativa d'accessibilitat estableix requisits d'obligat compliment només pels edificis i establiments públics.

A més, el compliment del Codi Tècnic és una de les competències dels serveis tècnics municipals a l'hora d'informar les llicències d'obres i de projectes integrats, i amb l'enteniment que aquests requisits normatius ja es troben informats en aquestes llicències d'obres i projectes integrats d'instal·lacions i obres, la no justificació del compliment de la normativa d'accessibilitat davant el departament d'ordenació turística no ha de ser un impediment per a la comercialització turística.

3. En relació a l'article 50.16 de la Llei 6/2017 estableix: *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 horitzontal, que cobreixi els danys que eventualment puguin ocasionar les persones usuàries a la comunitat de propietaris.*

A la circular 2/2018 del Director General de Turisme del Govern de les Illes Balears, es recull que 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.

Si ara per ara l'exigència és d'impossible compliment, vist el que s'ofereix en el mercat d'assegurances, tal com així com afirma el Director General del Govern de les Illes Balears a la seva circular, estem davant una situació de la qual surten mal parats els ciutadans, ja que mentrestant la normativa obliga a la contractació d'aquest tipus d'assegurança per poder dur a terme la comercialització d'estades turístiques en aquells habitatges sotmesos a propietat horitzontal, avui dia aquesta no s'oferta.

Per tant, dins l'àmbit de Menorca es podrà sol·licitar al propietari de l'habitatge sotmès al règim de propietat horitzontal la signatura d'una declaració jurada on es farà constar que: *L'empresa comercialitzadores d'estades turístiques, en el cas d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, es farà càrrec i cobrirà els danys que eventualment puguin ocasionar les persones usuàries a la comunitat de propietaris, ja que no s'ha trobat cap companyia d'assegurances que pugui subscriure una pòlissa en els termes i condicions que estableix l'art 50.16 de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, pels habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal.*

4. En relació a la Disposició addicional vuitena estableix que *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.*

La circular 2/2018 del Director General de Turisme del Govern de les Illes Balears, planteja que: *el límit al nombre d'autoritzacions 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.*

En aquest punt no es coincideix amb el Govern Balear, ja que es considera que aquesta disposició fa clara referència al tràmit de declaració responsable d'inici de l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges, és a dir per a noves inscripcions en el registre d'habitatges per dur a terme aquesta activitat (definida així i classificada com empresa turística segons la Llei 8/2012). Per tant dins l'àmbit insular de Menorca aquesta disposició només es tindrà en compte per les noves declaracions responsables d'inici d'activitat turística d'estades turístiques, i no a cap altre tràmit que es pugui realitzar a habitatges que ja es trobin inscrits abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/2017 (comunicació prèvia de canvi de propietari), el qual no ha de quedar limitat pel que s'estableix en dita disposició.

Ara bé, per veure l'abast d'aquesta limitació quant a la propietat dels habitatges la mateixa disposició fa referència als «habitatges comercialitzats turísticament» de manera generalitzada, no indicant un tipus d'habitatge en concret, per la qual cosa a l'hora de presentar noves declaracions responsable s'han de tenir en compte la propietat de tots aquells que es trobin inscrits en el registre insular, independentment de quina sigui la seva nomenclatura (habitatge turístic de vacances, comercialització estades turístiques en habitatges), la normativa sota l'empar en què aquesta es va dur a terme (normativa estatal - autonòmica), el règim establert per a la seva legalització (comunicació, autorització i DRIAT) i la manera en què estigués classificada com a empresa turística (allotjament turístic - activitat), així com també s'han d'incloure aquells habitatge que sota l'empar de la Llei 2/2005, han de disposar tan sols d'una acreditació de qualitat per poder comercialitzar-se turísticament.

S'ha d'aplicar de l'anterior la limitació de 3 habitatges per propietari mentrestant no es reglementi altra limitació.

La qual cosa informo als efectes que corresponguin.”

Per tot l'exposat, i a proposta de la directora insular d'Ordenació Turística, en base a la normativa esmentada i a les competències que m'han estat atribuïdes, dicto la següent

INSTRUCCIÓ:

PRIMER.- L'article 50.6 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, en la redacció que li dona la Llei 6/2017, de 31 de juliol, disposa el següent:

“Els habitatges objecte de comercialització turística que presentin declaració responsable han de comptar amb els sistemes de control del consum d'aigua que es determini reglamentàriament. En defecte de 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 (...)”

Aquest supòsit es va incloure perquè es pugui imputar el consum d'aigua dels habitatges objecte de comercialització turística al propietari de l'habitatge. Per tant, s'accepta per a la comercialització d'estades turístiques tant un mesurador individual -donat d'alta o no amb l'empresa subministradora, sempre que permeti una distribució del consum entre veïns-, com el comptador individual donat d'alta amb l'empresa subministradora.



SEGON.- El darrer paràgraf de l'article 50.6 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, en la redacció que li dóna la Llei 6/2017, de 31 de juliol, disposa el següent:

“Així mateix, han de complir la normativa de sostenibilitat i accessibilitat aplicable als habitatges, de conformitat amb el que disposi la normativa específica i respectant la normativa relativa a patrimoni.”

En relació al compliment de la normativa de sostenibilitat, atès que el compliment del Codi Tècnic d'Edificació (CTE) és una de les competències dels serveis tècnics municipals a l'hora d'informar les llicències d'obres i de projectes integrats, es considera que el fet de que l'habitatge compti amb les llicències municipals oportunes, ja implica el compliment dels requisits de sostenibilitat esmentats en aquest paràgraf.

I en relació a la normativa d'accessibilitat, no hi ha condicions exigibles relatives a accessibilitat pels habitatges objecte de comercialització turística, i tan sols serà necessari donar compliment al Document Bàsic de Seguretat, Utilització i Accessibilitat (DB-SUA 9) en aquells habitatges que hagin de ser accessibles per decisió o necessitat del propietari de l'immoble, atès que en general la normativa d'accessibilitat estableix requisits d'obligat compliment només pels edificis i establiments públics.

TERCER.- L'article 50.16 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, en la redacció que li dóna la Llei 6/2017, de 31 de juliol, disposa el següent:

“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 horitzontal, que cobreixi els danys que eventualment puguin ocasionar les persones usuàries a la comunitat de propietaris”.

Mentre no es rectifiqui o suprimeixi l'esmentat article 50.16 per la via legalment establerta o el mercat d'assegurances ofereixi un producte que respongui al requisit establert, dins l'àmbit de l'illa de Menorca es sol·licitarà a l'empresa comercialitzadora de l'habitatge sotmès al règim de propietat horitzontal la signatura d'una declaració jurada on es farà constar el següent: *“L'empresa comercialitzadora d'estades turístiques, en el cas d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, es farà càrrec i cobrirà els danys que eventualment puguin ocasionar les persones usuàries a la comunitat de propietaris, ja que no s'ha trobat cap companyia d'assegurances que pugui subscriure una pòlissa en els termes i condicions que estableix l'art 50.16 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, pels habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal.”*

QUART.- La disposició addicional vuitena de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, disposa el següent:

“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”.

Dins l'àmbit insular de Menorca aquesta disposició només es tindrà en compte per les noves declaracions responsables d'inici d'activitat turística d'estades turístiques, i no a cap altre tràmit que es pugui realitzar a habitatges que ja es trobin inscrits abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/2017 (comunicació prèvia de canvi de propietari), el qual no ha de quedar limitat pel que s'estableix en dita disposició.

En relació a la limitació de 3 habitatges per propietari, mentrestant no es reglementi altra limitació, s'ha de tenir en compte la propietat de tots aquells que es trobin inscrits en el registre insular, independentment de quina sigui la seva nomenclatura (habitatge turístic de vacances, comercialització d'estades turístiques en habitatges), la normativa sota l'empar en què aquesta es va dur a terme (normativa estatal - autonòmica), el règim establert per a la seva legalització (comunicació, autorització i DRIAT) i la manera en què estigués classificada com a empresa turística (allotjament turístic - activitat), així com també s'han d'incloure aquells habitatges que sota l'empar de la Llei 2/2005, de 22 de març, han de disposar tan sols d'una acreditació de qualitat per poder comercialitzar-se turísticament.

