

DICTAMEN JURÍDICO.- SOBRE LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS
TURÍSTICAS EN VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL EN LA ISLA DE MALLORCA.

STEPHANIE POZO MCINTYRE
TFM. ACCESO ABOGACÍA
UNIVERSITAT OBERTA DE CATALUNYA

Tutor: Dr. Marc Tarrés

En Pollença, a 8 enero 2024

ÍNDICE

1.	Antecedentes de hecho y cuestiones jurídicas.	3
2.	Competencias en materia de ordenación turística y normativa.	5
A.	Competencias en materia de ordenación turística en la Isla de Mallorca.	5
B.	Normativa	8
1.	Precedentes a la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas; Ley por la cual se obtuvo la “autorización” para comercializar la propiedad objeto de este Dictamen.	8
2.	Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas, con el correspondiente Decreto de desarrollo 17/2006, de 17 de febrero (Vigente hasta 2010).	11
3.	Consideraciones respecto la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears; Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices 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; Ley 6/2017 de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.	16
4.	Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears, en lo que se refiere a sus artículos aplicables al supuesto de hecho objeto de estudio.	19
3.	Análisis del caso planteado en base con la jurisprudencia.	25
4.	Conclusiones, propuestas y recomendaciones al cliente.	30
	BIBLIOGRAFÍA	37
	JURISPRUDENCIA	39
	NOTICIAS	40
	DOCUMENTALES	40
	ANEXOS	40

1. Antecedentes de hecho y cuestiones jurídicas.

El Dictamen que emite Stephanie Pozo McIntyre, graduada en Derecho y alumna del Máster de Acceso a la abogacía de la Universidad Oberta de Catalunya, como Trabajo de Final de Máster; versa sobre un supuesto de hecho en materia de regulación sobre estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETV) en la Isla de Mallorca.

Dadas las incongruencias y diferentes casuísticas existentes, a día de hoy, en función de la normativa turística aplicable entre 1999 y 2022 debido a la des-coordinación legislativa entre urbanismo, turismo y medioambiente; así como a los diferentes entes públicos con competencias en dichas materias. Desde mi punto de vista, no es posible analizar la normativa turística existente de manera general porque cada propiedad tiene una historia y le es aplicable una normativa distinta. Para determinar qué normativa debemos aplicar es fundamental, a mi juicio, partir del año de construcción o de la obtención de la “licencia turística”. En este trabajo obviaremos cuestiones de índole urbanística, aunque realizaremos algunas puntualizaciones cuando la normativa turística haga mención expresa.

Por ello, se nos plantea el siguiente supuesto: *la Familia PÉREZ, acude al Despacho para asesorarse sobre la compraventa de un inmueble en la isla de Mallorca con la finalidad de usarla como segunda residencia y, cuando no hagan uso de la vivienda, comercializarla turísticamente.*

Tipología de la vivienda. *Dicho inmueble (vivienda unifamiliar) está sito en suelo calificado como de rústico común, sin ninguna protección especial de carácter medio-ambiental; cuenta con 4.000m² de parcela, una construcción de 200m² destinada a vivienda (cocina-salón comedor; 3 dormitorios, 2 baños completos y un aseo), un garaje de 25m² colindante con la vivienda y una piscina (con caseta aneja utilizada para la maquinaria de la misma de 10m²) construida en 1.996.*

Situación Urbanística de las construcciones.¹ *La vivienda fue construida sin las preceptivas licencias urbanísticas municipales, aunque no cuenta con expediente de infracción urbanística. De todos modos, en el año 2016 se llevó a cabo un Expediente urbanístico de legalización de las construcciones en el correspondiente Ayuntamiento. La Cédula de habitabilidad fue otorgada en 2016, con 3 unidades y 4 plazas, por el Consejo Insular de Mallorca.*

Suministros de la propiedad. *Existe conexión a la Red Eléctrica y agua mediante depósito. No cuenta con conexión de alcantarillado, pero sí de depósito de fosa séptica que recoge las aguas grises. También tiene sistema de calefacción central mediante calderas de gasoil.*

Expediente Turístico. *En el año 2006, el titular de la vivienda tramita una “licencia turística”, contando con núm. de ETV/000, obteniendo en 2007 una Resolución favorable,*

¹ El Informe de situación urbanística del inmueble debe ser realizado por un Despacho de Arquitectura o se puede solicitar Certificado de situación urbanística y de no infracción al Ayuntamiento correspondiente donde esté sita la propiedad.

siendo inscrita en el Registro correspondiente con 3 unidades y 6 plazas turísticas. Dicha vivienda se ha comercializado hasta el año 2020 por el actual titular de la misma. En la temporada de 2022 se reactivó la comercialización de la vivienda. La vivienda se ha venido alquilando hasta el 31 de octubre de 2023.

El cliente nos plantea la siguiente cuestión: ¿Pueden o no continuar con la comercialización-explotación de la vivienda y, en relación con la incongruencia entre las plazas turísticas y las indicadas en la Cédula de habitabilidad del 2016, por cuantas plazas deben comercializar dicha vivienda?

El objeto de este Dictamen surge de la propia necesidad, como jurista y futura Colegiada, de querer otorgar seguridad jurídica a las partes durante el proceso de compraventa de un inmueble, cuando sea *condición sine qua non* del contrato de opción de compra o de arras la posibilidad de continuar con la comercialización de las plazas turísticas por parte del nuevo titular de la vivienda.

A raíz de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas, al amparo de la cual viviendas sitas en suelo rústico y construidas sin las preceptivas licencias urbanísticas municipales han obtenido autorizaciones² para ser comercializadas turísticamente; Planteamos las siguientes cuestiones jurídicas:

1. **¿Pueden considerarse estas autorizaciones otorgadas en fraude de ley y por consiguiente considerarse nulas de pleno derecho o anulables?**
2. **¿Y si a posteriori de la obtención de la licencia turística, se legalizan las construcciones; por ejemplo, al amparo de una nueva ley urbanística?**
3. **¿Puede entonces entenderse subsanado el expediente turístico o debería de presentarse una nueva Declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT) al amparo de la normativa turística aplicable en el momento de la legalización?**

Por otro lado, para el análisis de la continuación de la comercialización turística por parte del nuevo titular de la vivienda; A raíz de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears, especialmente sobre la Disposición adicional primera, que suspende temporalmente la adquisición de plazas turísticas al organismo gestor o a la administración turística así como también el intercambio de plazas entre particulares, “para el inicio de actividad turística o para la ampliación de esta”; Planteamos las siguientes cuestiones jurídicas:

1. **¿Qué se entiende por la suspensión del “intercambio de plazas entre particulares”?**
2. **¿A qué tipo de plazas se refiere, solo a la transmisión de plazas adquiridas al Consorcio de Bolsa de Alojamiento Turísticos (CBAT) en aplicación de la Ley 6/2017,**

² La comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial puede llevarse a cabo desde la presentación de la “Declaración responsable de inicio de actividad turística” (DRIAT) por parte de los interesados; sin perjuicio de la potestad de inspección y sancionadora de la Administración competente.

de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears; o también a las plazas comercializadas al amparo de leyes anteriores?

3. **¿Puede entenderse que el procedimiento de modificación de la DRIAT, cuando lo que se modifica es propietario y explotador del inmueble, es un nuevo inicio de actividad turística o, por el contrario, el nuevo propietario registral del inmueble se subroga en la actividad turística del antiguo titular de la vivienda?**
4. **¿Pueden transmitirse estas plazas de manera onerosa entre particulares, como derecho accesorio al título de propiedad, para comercializarse en la misma vivienda en la cual se venían comercializando? ¿Y en vivienda distinta para las cuales fueron adquiridas?**

2. Competencias en materia de ordenación turística y normativa.

A. Competencias en materia de ordenación turística en la Isla de Mallorca.

La distribución de competencias entre el Gobierno de las Illes Balears y los Consejos Insulares de cada isla viene determinada en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears en sus artículos 30, y 70. Sin obviar el artículo 58.3 y 69 del mismo Estatuto que actúan como cláusulas de cierre de competencias donde el Gobierno de las Illes Balears, en referencia a las competencias propias del Consejo Insular, “podrá establecer los principios generales sobre la materia, garantizando el ejercicio de la potestad reglamentaria por parte de los Consejos Insulares”. Destacando que “las competencias no atribuidas expresamente como propias a los Consejos Insulares en este Estatuto de Autonomía corresponden al Gobierno de las Illes Balears”.

Las competencias exclusivas de la CCAA, sin perjuicio del art. 149.1 de la Constitución española, que nos competen para este trabajo conforme el art. 30, son las siguientes:

- Ordenación del territorio, incluyendo el litoral, el urbanismo y la vivienda. (Punto 3)
- Turismo. Ordenación y planificación del sector turístico. Promoción Turística. Información turística. Oficinas de promoción turística en el exterior. Regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos. Regulación de las líneas públicas propias de apoyo y promoción del turismo. (Punto 11)
- Vigilancia y protección de sus edificios y de sus instalaciones. Coordinación y demás facultades en relación con las policías locales, en los términos que establezca una ley orgánica. (Punto 19).
- Protección del medio ambiente, ecología y espacios naturales protegidos, sin perjuicio de la legislación básica del Estado. Normas adicionales de protección del medio ambiente. (Punto 46)

Por otro lado, el art. 70 del Estatuto de Autonomía establece las competencias propias de los Consejos Insulares desarrolladas mediante Ley:

- Urbanismo y habitabilidad (Punto 1) mediante la Ley 9/1990, de 24 de junio, de atribución de competencias a los Consejos Insulares en materia de urbanismo y habitabilidad. Así

como la competencia en ordenación del territorio mediante la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los Consejos Insulares en materia de ordenación del territorio.

- Información Turística (Punto 3) mediante la ley 9/1993, de 1 de diciembre, de atribución de competencias a los Consejos Insulares en materia de Información Turística.

Así mismo, el punto 3 del art. 70 del Estatuto de autonomía establece como competencias propias la ordenación y promoción turística. Actualmente, el Consejo Insular de Mallorca ostenta competencias en las siguientes materias al haber sido transferidas por el Gobierno de las Illes Balears en conformidad con la Disposición transitoria quinta del Estatuto de Autonomía:

- Promoción turística mediante Decreto 7/2018, de 23 de marzo, de traspaso a los Consejos Insulares de Mallorca, Menorca y Formentera de las funciones y los servicios inherentes a las competencias propias de estos consejos Insulares que actualmente ejerce la Administración de la Comunidad autónoma de las Illes Balears en materia de promoción turística. La isla de Ibiza, desde el Decreto 45/2015, de 22 de mayo, ya ostentaba competencias en materia de promoción turística.
- Ordenación turística mediante el Decreto 50/2021, de 13 de diciembre, de traspaso al Consejo Insular de Mallorca de las funciones y los servicios inherentes a las competencias propias de estos consejos insulares que actualmente ejerce la Administración de la Comunidad autónoma de las Illes Balears en materia de ordenación turística.

El traspaso de competencias en materia de ordenación turística al Consejo Insular de la Isla de Mallorca por parte del Gobierno de las Illes Balears llega con 25 años de diferencia en comparación con las Islas de Menorca, Ibiza y Formentera (este último ya extinguido) donde sus Consejos Insulares son competentes desde la Ley 3/1996, de 29 de noviembre. En la Isla de Mallorca, las competencias en materia de ordenación turística hasta enero de 2022 han sido de titularidad del Gobierno de las Illes Balears, cuyo ejercicio correspondía a la Consejería de Turismo.

Desde la entrada en vigencia del Decreto 50/2021, de 13 de diciembre, de traspaso al Consejo Insular de Mallorca en materia de ordenación turística; y con relación al estudio de este trabajo, comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, las competencias más destacada son:

- El Consejo Insular asume, conforme al art. 129 del Decreto 20/2015, de 17 d'abril, las funciones de renovación de las acreditaciones de calidad relativas a viviendas objeto de comercialización turística (ETV) inscritas de conformidad con la hoy derogada Ley 2/2005, de 22 de mayo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas.
- El Consejo Insular será la administración de adscripción del Consorcio Bolsa de Alojamientos turísticos (CBAT) cuya composición de la Junta rectora se modifica.
- El Consejo Insular será responsable del registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Mallorca, la cual será encargada de la inscripción, cancelación y práctica de asientos si procede.

En contra, el Gobierno de las Illes Balears es competente, por reserva de ley, en la regulación y la clasificación de las empresas y establecimientos turísticos. El Estatuto reconoce, en su art. 24, la actividad turística como elemento económico estratégico de las Islas. En dicho artículo se vincula el fomento y la ordenación de esta actividad a la compatibilidad con el respeto al medio ambiente y territorio. Así mismo, también se reconoce la importancia del sector primario por su labor en el mantenimiento del paisaje, del territorio y del medioambiente, estableciendo que la Administración Pública adoptarán medidas políticas, jurídicas y legislativas que garanticen los derechos de este sector.

Otros artículos, junto al art. 24, que consideramos de importancia a la hora de analizar la compatibilidad del uso de viviendas residencial para fines turísticos, es el derecho a una vivienda digna por parte de los ciudadanos de las Islas establecido en el art. 22; y del derecho a un medioambiente seguro y sano del art. 23.

En la propia página web³ del Consell de Mallorca se indica que “la finalidad es preservar y cuidar la riqueza del patrimonio cultural y paisajístico de Mallorca, a la vez que potenciar la economía, impulsando un turismo sostenible y de calidad, capaz de adaptarse a los retos de un modelo turístico resiliente, sostenible y regenerativo, alineado con los 17 objetivos del desarrollo de la agenda 2030”.

Por ello, el hacer constar en estas páginas la identificación de las competencias, en materia turística como también en materia urbanística, de las diferentes Administraciones no es casual, sino que se da adrede, queriendo destacar la confluencia necesaria entre ambas normativas conexas para evaluar desde la perspectiva jurídica la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en la Isla de Mallorca, ya que los requisitos técnicos de la vivienda establecidos en la normativa turística deben ser evaluados mediante normativa urbanística.

La concentración en el Consejo Insular de Mallorca de todas estas competencias tienen como consecuencia que se unifique en un solo ente público dos ejes, urbanismo y turismo, siendo una herramienta indispensable para ejercer la potestad sancionadora frente a la oferta ilegal y sobre-explotación de las viviendas que se destinan a comercializarse turísticamente, siempre y cuando, los diferentes departamentos del Consejo Insular de Mallorca compartan los expedientes obrantes en sus bases de datos respecto a estas viviendas con los otros departamentos competentes en estas materias.

Desde mi punto de vista, el Departamento de Turismo competente a la hora de revisar la DRIAT o cualquier comunicación previa posterior a la DRIAT, presentada por un propietario y/o explotador o cuando se adquieran plazas turísticas al CBAT; puede solicitar información al departamento de Cédulas de habitabilidad, Agencia de defensa del territorio o al Ayuntamiento para comprobar que las viviendas cumplan con los requisitos técnicos habilitantes para ser comercializadas turísticamente; incluso de aquellas viviendas que se comercializan en conformidad con la normativa anterior a la Ley del Turismo 8/2012; aunque observaremos que las modificaciones introducidas por la normativa posterior a 2012 ha

³ <https://web.conselldemallorca.cat/turisme>

permitido expresamente la continuidad de las “autorizaciones” obtenidas con carácter excepcional de la normativa anterior.

B. Normativa

1. Precedentes a la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas; Ley por la cual se obtuvo la “autorización” para comercializar la propiedad objeto de este Dictamen.

La modalidad de alquiler de corta duración de viviendas residenciales con fines turísticos, previa a la Ley 2/2005, de 22 de marzo, estaba integrada en el concepto de “viviendas turísticas vacacionales” en el marco de los establecimientos de Alojamiento turísticos. Si bien, ese modo de entendimiento de esta tipología de alquiler de corta duración dura hasta la Ley 2/2005 que cambia el concepto de “viviendas turísticas vacacionales - VTV o VT” a “estancias turísticas en viviendas - ETV”.

El Decreto 8/1998, de 23 de enero⁴, en su artículo segundo definía a dichas viviendas como *“Las unidades unifamiliares aisladas que ofrezcan mediante precio o contraprestación económica por motivos vacacionales o turísticos, contratadas por los cauces habituales de comercialización a través de los empresarios de viviendas turísticas vacacionales, y que reúnen los requisitos exigidos en los anexos 1 y 2 del presente Decreto, y que incluyan prestación, como mínimo, de los servicios de limpieza, mantenimiento de piscina, jardín y de instalaciones”* encuadrando Auditoria su actividad dentro de los Alojamientos Turísticos, obligando a dichas viviendas, a partir de ese momento, a obtener las autorizaciones previas y definitivas de la administración competente en materia de turismo para desarrollar su actividad como requisito imprescindible. Sin embargo, debe tenerse en cuenta la Disposición transitoria del Decreto, que posibilita a aquellas VTV que ya se venían comercializando la vivienda antes de la entrada en vigor de este Decreto a continuar su dedicación “al tráfico turístico”, siempre que notifiquen dicha actividad en el plazo de tres meses. Dichas viviendas deberán de adaptarse a los requisitos actuales y solo se les podrá exonerar del cumplimiento de uno o más de los requisitos recogidos en el Anexo 2 del decreto. Por lo que existe la posibilidad para las viviendas turísticas vacacionales ya existentes, conforme a normativa anterior, adaptarse a la normativa de ese momento; eso sí, debiendo comunicar su condición en el plazo de tres meses al órgano competente.

⁴ Existe normativa anterior al Decreto 8/1998, que no será analizada en este trabajo por la extensión del mismo; quedando fuera del ámbito de estudio de este Dictamen por no ser de aplicación al caso planteado

Posteriormente, tras la promulgación de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General turística de las Illes Balears, la tipología de “**viviendas turísticas vacacionales**”⁵ se enmarca dentro del concepto de empresas turísticas de alojamiento del art. 14 y del principio de uso exclusivo del art. 16 donde se prohíbe la compatibilidad entre uso de alojamiento turístico con el uso residencial de la vivienda. Por lo tanto, la vivienda se ve afectada al uso exclusivo turístico, debiendo ser este uso autorizado por la administración. Hasta el momento, ninguna norma había determinado de manera expresa que el uso de la vivienda debía ser turístico o residencial, pero que no era compatible ambos usos ni de manera simultánea ni alterna.

Tanto el Decreto 8/1998 como la Ley 2/1999 estuvieron vigentes simultáneamente, estando coordinadas ambas normas en esta materia. Más tarde, se aprobó la Orden del consejero de Turismo, de 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 vacacionales contempladas en el Decreto 8/1998, de 23 de marzo. Dicha Orden se aplica a construcciones nuevas que deseen exclusivamente ser comercializadas turísticamente; sin embargo, la Disposición Transitoria permite que las VTV ya existentes y que hayan acreditado tal condición, efectuando la notificación prevista en la Disposición transitoria del Decreto 8/1998, puedan obtener de la administración turística la autorización de apertura. Para ello, deberán de presentar la documentación exigida en el artículo 2, apartados 1 y 2 y artículo 4 de la presente norma; sin exigirle otros documentos que sí serían exigibles para nuevas autorizaciones. De facto, lo más llamativo es la posibilidad de eximirse, es decir, de presentar la documentación del apartado 3 del artículo 4 y sustituirlo por la “*presentación de memoria y planos que acrediten que la vivienda cumple los requisitos exigidos en el artículo 2, apartado 3, junto con certificación de técnico competente visada por el colegio oficial correspondiente que acredite que la documentación presentada corresponde a la vivienda realmente existente sobre la que se pretende la explotación turística*”.

En resumen, las viviendas turísticas vacacionales (VTV) son consideradas alojamientos turísticos para los cuales el uso de la propiedad debe ser en exclusivo turístico, no permitiendo el uso mixto, y debiendo obtener las autorizaciones previas y la licencia de apertura de establecimiento de alojamiento Turístico en equiparación a las demás tipologías de establecimiento, así como presentar un Certificado expedido por el Ayuntamiento en la que conste la calificación turística y el uso del suelo afectado al proyecto solicitado. Esta normativa estaba pensada para viviendas que de manera continuada realizaran esta actividad turística, por lo que se asemejan las condiciones y requisitos a las otras tipologías de alojamiento turístico que pudiera existir, como por ejemplo los apartamentos turísticos.

A pesar de las excepciones para adecuar las viviendas turísticas ya existentes a la normativa de ese momento; es requisito común la acreditación de la obtención de la Cédula de

⁵ La Ley 2/1999, en su artículo 23, define las viviendas turísticas de vacaciones de la siguiente manera: “*Se entiende por VTV el establecimiento unifamiliar aislado en el que se preste servicio de alojamiento, con un número limitado de plazas, que dispone, por estructura y servicios, de las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos dentro del establecimiento, y que **utilice las vías habituales de comercialización turística o que ofrezca servicios turísticos***”

Habitabilidad que acredita los parámetros de habitabilidad, seguridad y salubridad de la vivienda en cuestión.

En 2005 se aprueba el 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, que deroga el Decreto 8/1998 y la Orden del consejero de Turismo, de día 11 de junio de 1999. En la exposición de motivos del mismo texto se hace crítica a los requisitos exigidos en la normativa anterior, derivados de un concepto tradicional de alojamiento turístico, siendo de difícil cumplimiento para las viviendas. El objeto de este nuevo Decreto es *“establecer una clasificación por categorías que estandarice los requisitos mínimos de estos alojamientos”*.

Dicho Decreto define estas viviendas de la siguiente manera: *“son VTV las unidades unifamiliares aisladas con un máximo de 6 dormitorios y 12 plazas, que ofrezcan servicios 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”*. A continuación se exige la cesión del uso y disfrute de la vivienda al completo, como una unidad indivisible; prohibiendo el alquiler de habitaciones o la coincidencia de diferentes usuarios con diferentes contratos dentro de una misma vivienda en conformidad con el principio de unidad de explotación aplicado a los alojamientos turísticos.

En la normativa anterior, no era compatible el uso residencial y turístico, debiendo presentar un Certificado expedido por el Ayuntamiento en la que conste la calificación turística y el uso del suelo afectado; en cambio, con el Decreto 55/2005, se indica que *“no se pueden simultanear el uso turístico y el uso residencial, pero estos usos pueden alternarse”*.

El nuevo Decreto 55/2005 exime de la presentación del certificado donde consta la calificación de la vivienda como turística y el uso del suelo afectado a dicha actividad; siendo sustituido por un 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; para la obtención de la autorización previa, ya que dicha autorización sigue exigiéndose al entender estas viviendas dentro del concepto de alojamiento turístico. Para la autorización de apertura se seguirá exigiendo certificado de no infracción urbanística y cédula de habitabilidad en vigor. Como novedad, una vez concedida la apertura de establecimiento será comunicado al ayuntamiento donde esté sita la vivienda del proyecto autorizado.

Por último, la Disposición transitoria primera, que hace referencia a las viviendas turísticas existentes antes de la promulgación del Decreto 55/2005, establece que aquellas VTV autorizadas con anterioridad a la promulgación del Decreto deben inscribirse de oficio en la Subsección de viviendas turísticas vacacionales que se crea con este Decreto. En cambio, aquellos expedientes que se encuentren en tramitación quedarán sujetos al Decreto.

Llegados a este punto (2005), únicamente está vigente la siguiente normativa: Ley General del Turismo 2/1999, Decreto 55/2005, de 20 de mayo (derogado, años después, por el

Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, por el cual se establecen la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, y también la declaración responsable de inicio de actividades) y Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas desarrollada posteriormente por el Decreto 17/2006, de 17 de febrero. Observamos que la normativa ha ido definiendo el concepto de las viviendas turísticas vacacionales como Alojamientos turísticos dentro de la normativa Turística, aunque esta tipología de alquiler puede ser próxima a los arrendamientos por temporada⁶ del derecho civil.⁷

2. Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas, con el correspondiente Decreto de desarrollo 17/2006, de 17 de febrero (Vigente hasta 2010).

Mediante esta Ley se transforma el concepto de viviendas turísticas vacacionales a **“comercialización de estancias turísticas en viviendas”**⁸, definiendo en su art. 3 que *“se comercializan estancias turísticas en viviendas siempre que estas se lleven a cabo a través de operadores o de cualquiera de los canales de comercialización turística y cuando se ofrezcan con servicios turísticos (del art. 4)”*. Se entenderá que existe comercialización cuando no se pueda acreditar mediante documentos que el contrato de cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda es al amparo de la legislación sobre arrendamientos urbanos, rústicos o conforme a leyes especiales.

Esta Ley prohíbe la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia en una misma vivienda de usuarios que hayan formalizado diferentes contratos; es decir, se exige la unidad de explotación. Ahora bien, no se podrá comercializar estancias turísticas en cualquier tipo de vivienda, sino solo en aquellas viviendas que se encuadran dentro de la definición del art. 11 de esta Ley.

Artículo 11. Tipología de las viviendas.

Las viviendas objeto de estancias turísticas previstas en esta ley deben responder a la tipología de vivienda unifamiliar aislada en los siguientes términos: Se entenderán por tipología unifamiliar aislada aquella que posibilite únicamente una vivienda por parcela, en la cual ninguna de sus paredes exteriores linde con una pared exterior de otra vivienda. En los casos en que la vivienda linde con pared delimitadora de parcela o exista más de una

⁶ Art. 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

⁷ Téngase en cuenta que el art. 5 e) de la LAU, excluye “La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”.

⁸ Art. 6 Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas: “Son comercializadores de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que realicen la actividad descrita en el artículo 3”.

vivienda por parcela, se determinará individualmente la condición de vivienda unifamiliar. En ningún caso se considerarán aisladas las viviendas independientes existentes en edificios plurifamiliares o pareados sometidos al régimen de propiedad horizontal o los adosados entre medianeras. Deben disponer como máximo de 6 dormitorios con un máximo de 12 plazas.⁹

Artículo 12. Acreditación de calidad.

*Las viviendas citadas en el artículo anterior deben obtener del organismo competente en materia de calidad turística la acreditación de calidad conformemente a los requisitos que deben establecerse reglamentariamente. Esta acreditación de calidad tendrá una vigencia máxima de seis años y los propietarios o los comercializadores deben solicitar su renovación dos meses antes de que expire su vigencia. Las renovaciones deben solicitarse por escrito en la forma que reglamentariamente se establezca. No podrán comercializarse estancias turísticas en viviendas que no hayan obtenido la acreditación de calidad prevista en este artículo o que no hayan solicitado su renovación. **Las viviendas que hayan obtenido la acreditación de calidad no adquirirán en ningún momento la condición de alojamiento turístico.***

Confirmamos que con esta Ley, se excluye a las viviendas turísticas vacacionales del concepto de alojamiento turístico; por lo que el sistema de autorización previa y licencia de apertura queda apartado por el nuevo sistema de obtención de autorizaciones para la comercialización de estancias turísticas en viviendas. La Ley 2/2005 desplaza el concepto de viviendas turísticas vacacionales de la Ley 2/1999, de manera temporal, conforme a su Disposición transitoria primera, estableciendo un plazo de seis meses, desde la entrada en vigor de la norma reglamentaria que desarrolle esta Ley, para que los comercializadores de estancias turísticas o los propietarios de las viviendas donde se realicen soliciten a los organismos competentes las autorizaciones, las licencias, los títulos o las acreditaciones que esta ley prevé. Una vez transcurrido dicho plazo, el régimen aplicable a las viviendas previstas en el título II será el previsto en la normativa vigente sobre viviendas turísticas vacacionales. Es decir, se aplicará la Ley General del Turismo 2/1999 y el Decreto 55/2005, de 20 de mayo.

Por otro lado, conforme a la Disposición transitoria segunda; *“la comercialización de estancias turísticas no modifica el uso de la vivienda unifamiliar implantado en las edificaciones que las acojan. No obstante, requerirá la obtención de las licencias de instalación y obertura contempladas en la Ley 8/1995, de 30 de marzo, de atribución de competencias a los consejeros insulares en la materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones; y normativa de desarrollo, si la solicitud se produce una vez transcurrido el plazo (de seis meses)”*

En definitiva, desde la aprobación de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas, hay dos cuestiones que son determinantes:

⁹ También se establece una dotación mínima de baños y aseos en función de las unidades de alojamiento.

1.- Que las viviendas que cumplan con la acreditación de calidad, no son consideradas Alojamiento turístico.

2.- Que el requisito indispensable de autorización previa y autorización de apertura de establecimiento de alojamiento turístico queda substituido por la obligación de que el comercializador o propietario de la vivienda en el plazo de seis meses (desde la entrada en vigor de esta Ley) soliciten la acreditación prevista. Transcurrido este plazo, el régimen aplicable a las viviendas será el previsto en la normativa vigente sobre “viviendas turísticas vacacionales”; y las “licencias” que deben obtener son las recogidas en la Ley 8/1995, de 30 de marzo, trasladando la competencia para la expedición de la licencia de instalación y apertura al Ayuntamiento correspondiente en función del lugar donde esté sita la vivienda.

En la práctica esto se traduce en la convivencia de dos figuras: las viviendas turísticas vacacionales como establecimientos y las estancias turísticas en viviendas, en función del momento de solicitud de autorización previa y apertura de establecimiento de la primera figura o de la obtención de la acreditación de calidad de la segunda figura.

Cabe resaltar, que la Ley 2/2005 no hace mención en su texto legal a los requisitos técnicos que deben cumplir las viviendas que deseen ser comercializadas turísticamente; en comparación con la normativa anterior se produce una flexibilización, eximiendo de la obligatoriedad de aportar copia de la Cédula de habitabilidad, copia de certificado de final de obras visado, copia de licencia de obras o certificado que acredite que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto; así como que también se exime de la aportación de un certificado de inexistencia de infracción urbanística o de certificado del ayuntamiento que confirme que la situación donde está sita la vivienda es de uso turístico o apto.

El procedimiento para la obtención de la autorización para la comercialización de estancias turísticas en viviendas conforme a la Ley 2/2005, de 22 de marzo, y Decreto 17/2006, de día 16 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2005, de 22 de marzo; se inicia con el registro del Anexo I, que lleva como título: “Solicitud de acreditación de calidad” y Anexo II, bajo el título: “Modelo de certificado de solidez, seguridad y habitabilidad”.

Mediante el Anexo I, el propietario y/o comercializador de la vivienda solicita que se inicie el procedimiento de acreditación de calidad conforme al artículo 3 del Decreto 17/2006, que desarrolla reglamentariamente la Ley 2/2005. El propietario y/o comercializador también presentará, junto al Anexo I, título de propiedad o documento que acredite su derecho de uso y disfrute. La Solicitud de la acreditación de la calidad se hará ante la Consejería de Turismo en el ámbito de la Isla de Mallorca¹⁰. El procedimiento tendrá una duración máxima de seis meses donde la vivienda pasará una Auditoria de calidad, obteniendo un Certificado de Acreditación de la calidad que será obligatorio para la comercialización de la misma con una vigencia de seis años tras la cual deberá de renovarse pagando las correspondientes tasas.¹¹

¹⁰ Actualmente las competencias las ostenta el Consejo Insular de la Isla de Mallorca.

¹¹ Por ello, las viviendas comercializadas al amparo de la Ley 2/2005 y Decreto 17/2006; no renuevan las plazas turísticas sino que renuevan la Acreditación de la calidad de la vivienda; hoy en día ante el Consejo Insular de la Isla de Mallorca.

Mediante el Anexo II, un arquitecto técnico certifica que la vivienda existe realmente, alzando planos de emplazamiento y confirmando que tiene las condiciones necesarias de solidez y seguridad para el uso al que se destina y cumple con los parámetros de habitabilidad del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Dicho modelo (Anexo II) debe ser visado por el Colegio de Arquitectos y ser entregado junto a la demás documentación para poder obtener el Certificado de acreditación de la calidad (Anexo III del Decreto 17/2006)

Entonces, me pregunto ¿Se considera el Modelo del Anexo II de la Ley 2/2005, documento análogo a la Cédula de habitabilidad?

Hemos constatado que el Anexo II establece que un técnico cualificado debe certificar que la vivienda que inspecciona reúne **“las condiciones necesarias de solidez y seguridad para el uso al que se destina y cumple con los parámetros de habitabilidad del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre”**. El Título Primero del Decreto 145/1997 dice así “De las condiciones que tienen que cumplir las viviendas, locales y otros edificios destinados a albergar personas” y el Título Segundo resta bajo el nombre “De las Cédulas de habitabilidad”.

El Anexo II del Decreto 17/2006 puede interpretarse en sentido estricto, entendiendo que el técnico cualificado debe acreditar solamente los parámetros de habitabilidad en conformidad con el Anexo I o II del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, en función si la vivienda es de nueva planta, ampliación o cambio de uso o se trata de edificaciones ya existentes (artículo 4.1 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre) sin entrar a valorar, por parte de este técnico, de la posibilidad o no de obtención de Cédula de habitabilidad. En este sentido, no se estableció explícitamente por parte del legislador que aprobó el Decreto 17/2006, la obtención de la Cédula de habitabilidad como título obligatorio para que la vivienda fuera efectivamente ocupada o alquilada conforme al art. 7 del Título II del Decreto 145/1997.

En el Expositivo de motivos de la Ley 2/2005, se avanzaba que para la aplicación de la misma sería indiferente en qué clase de suelo estuviera sita la vivienda (urbano o rústico) y en sus Disposiciones transitorias materializa esa indiferencia en la calificación del suelo como en el uso del mismo.

La Ley 2/2005, al regular las estancias turísticas en viviendas como tal, sin vincularlas al concepto de alojamiento turístico y eximiéndolas de Cédula de habitabilidad, ha supuesto en la práctica, como avanzábamos en la introducción del Dictamen, que viviendas en suelo rústico calificadas de “fuera de ordenación” con o sin infracción urbanística y sin contar, evidentemente, con la Cédula de habitabilidad (requisito exigido con la normativa anterior) pudieron obtener el Certificado de acreditación de calidad de la vivienda e inscribirse como viviendas objeto de ser comercializadas turísticamente.

Por todo ello, a los efectos turísticos, el Anexo II “Modelo de certificado de solidez, seguridad y habitabilidad” se entiende cómo documento análogo a la Cédula de habitabilidad, pero desde luego no a los efectos urbanísticos.

Sin embargo, si interpretamos el Anexo II del Decreto 17/2006 en sentido amplio; puede entenderse que a pesar de que la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas, no menciona explícitamente la obligatoriedad de Cédula de habitabilidad; indirectamente mediante el Decreto sí hace necesaria la obtención de Cédula de habilidad de las viviendas que quieran comercializarse en función de la aplicación del Decreto 145/1997 **en su totalidad**, ya que el artículo 7.1 establece la obligatoriedad de obtener Cédula si desea arrendarse u ocuparse.

Desde mi punto de vista, aun cuando no se exige la entrega de copia de la Cédula de habitabilidad para la obtención de la acreditación de calidad de la vivienda; la normativa, de manera tácita, al mencionar los parámetros de habitabilidad de la vivienda del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, en sentido general, es decir, no indicando explícitamente que se refiere al título primero “De las condiciones que tienen que cumplir las viviendas, locales y otras edificaciones destinados a albergar personas”; sí puede entenderse que es obligatorio que la vivienda cuente con Cédula de habitabilidad para ser comercializada a terceros, incluso turísticamente. Por lo que, entiendo que la Administración estaría facultada, aún a día de hoy, a solicitar copia de la Cédula de habitabilidad que certifica que la vivienda puede comercializarse, ya que el Modelo de Anexo II del Decreto 17/2006 firmado por técnico y visado no se considera documento análogo a la Cédula de habitabilidad del Título II del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Si la vivienda no cuenta con una posterior legalización y obtención de Cédula de habitabilidad, la Administración puede dar de baja la vivienda del Registro Insular.

Por último, cabe mencionar el artículo 8 del Decreto 17/2006, de 17 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, que establece un sistema automático, de oficio, de bajas definitivas del registro de comercializadores de estancias turísticas en viviendas cuando no se ejerciera la actividad de comercializador/a durante dos años consecutivos (sin causa justificada). También se dará de baja del registro aquellas viviendas que no mantengan en vigor la acreditación de la calidad del art. 12 de la Ley 2/2005 con relación al art. 3 del Decreto 17/2006, o aquellas viviendas que hayan modificado su configuración de forma que se desvirtúen las condiciones por las que se obtuvo dicha acreditación de calidad en primer lugar.

Tras la exposición de la casuística normativa puede darse respuesta al primer bloque de preguntas planteadas en el punto I de este Dictamen. Ahora bien, a los efectos de poder responder al segundo bloque de preguntas planteadas en los antecedentes de hecho, debemos realizar unos breves apuntes sobre la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears junto a su normativa de desarrollo y la Ley 3/2022 de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears, en lo que se refiere a sus artículos aplicables al supuesto de hecho objeto de estudio.¹²

¹² Se excluye por tanto el estudio de modificaciones que no son aplicables al supuesto de hecho planteado en el Dictamen.

3. **Consideraciones respecto la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears; Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices 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; Ley 6/2017 de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.**

La aprobación de la **Ley 8/2012** supuso la derogación de la Ley 2/1999, así como la Ley 2/2005. La Ley 8/2012, en su Exposición de Motivos, dice que la misma pretende integrar, “con pequeñas modificaciones”, la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas. La materialización de esta integración se concreta de la siguiente manera:

- **Artículo 49. Concepto de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.**

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 la caracteriza.

En este sentido, la Ley 8/2012 consolida el concepto que ya ofrecía la Ley 2/2005, pero observamos que no se menciona específicamente la tipología de vivienda que puede ser objeto de comercialización, aunque con posterioridad se especificará mediante el artículo 106 del **Decreto 20/2015**, de 17 de abril, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012. Por lo general, mantiene la tipología de viviendas unifamiliares, aunque admite, como novedad, la comercialización de viviendas unifamiliares pareadas. Posteriormente, en el año 2017, con la **Ley 6/2017**, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears; se permite por primera vez la comercialización de estancias turísticas en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, es decir, en edificios plurifamiliares en consonancia con los Estatutos de la comunidad de propietarios.¹³

Si relacionamos el art. 49 con el art. 50.1 de la Ley 8/2012, que concreta que la comercialización de la vivienda debe hacerse necesariamente por la persona propietaria o por medio de operadores o cualquiera de los canales de comercialización turística, se abre la posibilidad de explotación directa por parte del propietario, cosa que no permitía la antigua normativa que únicamente preveía que la vivienda podía comercializarse “*a través de operadores o de cualquiera de los canales de comercialización turística*”.

- **Artículo 50. Requisitos para la comercialización.** El punto 2 del artículo 50 establece de nuevo la obligatoriedad para las viviendas que sean objeto de

¹³ En este Dictamen nos hemos ceñido sólo al estudio del supuesto de hecho: vivienda unifamiliar en parcela rústica; por lo que la tipología de viviendas sitas en régimen de propiedad horizontal que se comercializan turísticamente en suelo urbano quedan fuera del objeto de estudio.

comercialización turística de poseer una Cédula de habitabilidad en vigor, como condición indispensable. Sin embargo, el mismo artículo también acepta documento análogo expedido por la administración insular competente y exime de esta exigencia a las “viviendas, respecto de las cuales la normativa misma excepción de esta necesidad”. Por lo tanto, aquellas viviendas que habían sido comercializadas turísticamente en aplicación de la Ley 2/2005, se benefician de la aprobación de la Ley 8/2012, ya que se les otorga seguridad jurídica en el ejercicio de dicha actividad económica, a pesar de no contar dichas viviendas con las preceptivas licencias municipales urbanísticas, que es requisito imprescindible para la obtención de la Cédula de habitabilidad conforme al Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Cabe resaltar que el artículo 50 ha sido modificado muchas veces desde su aprobación inicial en fecha 21 de julio de 2012. Las modificaciones introducidas principalmente versan sobre los requisitos para comercializar dichas viviendas. Desde mi punto de vista, a día de hoy ha supuesto una profesionalización del sector turístico de viviendas residenciales, aparejando las condiciones de la actividad económica que se ejerce en dichas viviendas a las exigidas en los Establecimientos de Alojamiento Turístico en sentido estricto. GONZÁLEZ CABRERA, ve con buenos ojos que el legislador establezca un mínimo de condiciones a las viviendas. En su opinión, que comparto, las viviendas “deberán tener, al menos, condiciones de habitabilidad certificada, así como todo el menaje y la lencería necesaria para permitir la estancia de los turistas con cierto confort, cumpliendo con un estándar de calidad mínimo”¹⁴. GARCÍA SAURA, indica que dicho modelo de negocio turístico “no debería requerir desde la perspectiva municipal una autorización administrativa previa distinta de la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación”¹⁵ al desarrollarse en inmuebles calificados de vivienda de uso residencial. Sin embargo, las viviendas que se comercializan en aplicación de la Ley 2/2005, no deben adaptarse a tal exigencia mínima, como es el documento de Cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.

- **Artículo 52. Capacidad, equipamiento mínimo y presentación de la DRIAT.** En este sentido, se modifica la concreción de las plazas a comercializar turísticamente en función de las plazas indicadas en la Cédula de habitabilidad o en el título habilitante análogo. El equipamiento mínimo de la vivienda se ha determinado en el Anexo 6 del Decreto 20/2015, donde se detalla aquel equipamiento mínimo indispensable de cumplimiento obligatorio y aquel equipamiento mínimo evaluable. La vivienda debe obtener 70 puntos como mínimo conforme al art. 106 del Decreto 20/2015, de 17 de abril; entendidas como condiciones evaluables. La presentación de la Declaración responsable de inicio de actividad turística será obligatoria para comercializar la vivienda, a tenor del art. 52.3 de la Ley 8/2012, que dicta así “No se pueden comercializar estancias turísticas en viviendas que no cumplan todo lo que determinan

¹⁴ GONZÁLEZ CABRERA, I. (2020): “Las viviendas turísticas y su encaje jurídico” en Alojamiento colaborativo o el nuevo hospedaje low cost. Madrid. Dykinson. pp 141-142.

¹⁵ GARCÍA SAURA, P.J. (2019): “Sostenibilidad turística y el alojamiento colaborativo. Medidas utilizadas por las normas autonómicas reguladoras de la vivienda de uso turístico. Estudio comparado” en Viviendas de uso turístico y plataformas colaborativas en España. Aproximación al régimen jurídico. Madrid. Dykinson. pp 32.

en 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”. La no presentación de la DRIAT se entenderá como oferta ilegal del art. 28 de la Ley 8/2012.

- **Disposición adicional vigésima primera.** Se permite la continuación del sistema de Acreditación de calidad derivada de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas. Por lo que se confirma que mediante la Ley 8/2012 se ha perpetuado la incongruencia entre normativa urbanística y turística establecida por la Ley 2/2005, beneficiando a los propietarios y/o explotadores de la vivienda objeto de comercialización que continúan, a día de hoy, con la actividad económica. Por otra parte, otorga seguridad jurídica, desde el punto de vista de la normativa turística, a los propietarios y/o explotadores que en fraude de ley¹⁶ normativo obtuvieron la preceptiva autorización para comercializar sus viviendas a pesar de no contar con las preceptivas licencias municipales de construcción ni licencia de primera ocupación o Cédula de habitabilidad. La Ley 8/2012, mantiene la vigencia de dicha acreditación de la calidad de la vivienda a un plazo de 6 años. Tras este tiempo, el certificado de acreditación de la calidad deberá de renovarse. La no renovación del Certificado de acreditación de la calidad de la vivienda, tendrá como consecuencia la baja del Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Mallorca.
- **Disposición adicional vigésima tercera.** En lo que se refiere al concepto de “imposibilitado” del art. 102.1.a)¹⁷ de la Ley 8/2012, establece, a la Consejería competente, el encargo de emitir una instrucción interpretativa en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor de la disposición adicional. En la actualidad, sin dicha instrucción interpretativa emitida, las viviendas objeto de comercialización turística conforme a la normativa del 2005 no podrán llevar a cabo la exigencia de eliminar las instalaciones térmicas de gasoil y fueloil debido a que no pueden llevar a cabo ningún tipo de obra en viviendas tipificadas como “fuera de ordenación” por la normativa urbanística vigente; a no ser que pueda eximirse conforme al concepto de “imposibilitado”.

En relación con la mención expresa de “cumplimiento de la normativa urbanística en los términos de esta ley” del art. 52.3 de la Ley 8/2012, esta excluye, a las viviendas ya

¹⁶ Definición Fraude de ley Diccionario Panhispánico del español jurídico: Actuación aparentemente lícita que en realidad persigue evitar la aplicación de la norma establecida para la ocasión. «Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir» (CC, art. 6.4). Véase: <https://dpej.rae.es/lema/fraude-de-ley>

¹⁷ Artículo 102.1.a) Ley 8/2012 tras modificación introducida por Ley 3/2022: Eliminarán las instalaciones térmicas que funcionan con fueloil o gasóleo, y las sustituirán por otras que empleen fuentes de energía que reduzcan el impacto medioambiental, salvo imposibilidad debidamente acreditada.

existentes que comercializan estancias turísticas en aplicación de la Ley 2/2005, de los requisitos técnicos - urbanísticos así como medidas ambientales establecidas con posterioridad. En este sentido, las medidas ambientales serán de obligado cumplimiento para las nuevas viviendas que pretendan comercializarse turísticamente, así como para aquellas viviendas ya existentes en relación con el artículo 102.1 de la Ley 8/2012.

El art. 102.1 es vigente desde 2012, aunque sufre una variación en el tiempo verbal. Se pasa del “tienen que” del 2012 al “deben” en la **Ley 3/2022**, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears. Por tanto, las viviendas objeto de comercialización turística o las viviendas turísticas vacacionales, conforme a la letra a) del art. 102.1 de la tipología de construcciones unifamiliar aislada, o entre medianeras y pareadas: eliminarán las instalaciones térmicas que funcionan con fueloil o gasóleo, excepto “si existe imposibilidad debidamente acreditada”. El plazo para eliminar estas instalaciones térmicas de gasoil o fueloil es hasta el 1 de mayo de 2027, conforme al calendario establecido en la Disposición transitoria décima.¹⁸

4. Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears, en lo que se refiere a sus artículos aplicables al supuesto de hecho objeto de estudio.

- **Disposición adicional primera de la Ley 3/2022, de 15 de junio**, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears sobre la aplicación de la moratoria en la adquisición de nuevas plazas turísticas al órgano gestor, así como la prohibición de intercambio de plazas turísticas entre particulares; dicta lo siguiente: *“Se suspende temporalmente, en las islas de Mallorca, Ibiza y Formentera, la posibilidad de adquirir plazas turísticas al organismo gestor o a la administración turística, como también el intercambio de plazas entre particulares, para el inicio de actividad turística o para la ampliación de esta, para: (b) las Viviendas objeto de comercialización turística”*.

Ahora bien, esta suspensión no afecta a las viviendas objeto de comercialización turística, respecto a los cuales, antes de la entrada en vigor de esta ley:

a) Se esté tramitando una solicitud de plazas ante la administración turística o el organismo gestor, o se encuentren en trámite de enmienda.

b) *Se haya llevado a cabo una adquisición de plazas y se prorrogue, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.*

¹⁸ Anexo I. Tabla resumen del calendario de aplicación de las medidas introducidas por la Ley 3/2022 de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

c) Se esté tramitando una solicitud de certificado de zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas o documento equivalente.

Esta moratoria¹⁹ para la adquisición de nuevas plazas turísticas tiene un límite temporal, como máximo, durante cuatro años (2026) o hasta que se lleve a cabo la evaluación o revaluación de los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) o, en su defecto, los planes territoriales insulares (PTI).

La Disposición transitoria también indica que *“No obstante lo dispuesto anteriormente, el intercambio de plazas entre particulares está permitido en los casos en que se lleve a cabo un cambio de uso de acuerdo con las condiciones que se establecen en el artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears”*. Por otro lado, téngase en cuenta que la Disposición Adicional 14º de la Ley 8/2012, en su redacción original, obligaba a los establecimientos turísticos (que no estancias en viviendas residenciales) a comunicar a la administración turística en el momento de la baja definitiva voluntaria de las plazas (art. 85 y siguientes de la Ley 8/2012) a informar si estas plazas turísticas han sido transmitidas a un tercero o no. En cambio, en la redacción de la Disposición Adicional 14º, a raíz de la modificación realizada por Ley 6/2018, de 22 de junio, se establece un derecho de tanteo o retracto de la Administración, en caso de que las personas titulares de los establecimientos turísticos quieran dar de baja definitiva las plazas de manera voluntaria y tengan la intención de transmitirla a un tercero deberá de comunicarlo con 20 días de antelación. Pues bien, sin baja definitiva, la transmisión de las plazas no tiene virtualidad a los efectos de la Administración turística. El art. 91.2 de la Ley 8/2012, indica que la Administración competente pondrá a disposición del organismo gestor: (a) las plazas dadas de baja definitiva por las personas titulares, voluntariamente y no transmitidas a terceros y (d) las plazas adquiridas a particulares por derecho de tanteo o retracto.

Tanto, el art. 78 de la Ley 8/2012, en relación con la Disposición transitoria de la Ley 3/2022, como la Disposición adicional 14º de la Ley 8/2012, hacen referencia a los establecimientos de alojamiento turístico o parcelas no edificadas de uso turístico, pero no se aplica a las viviendas objeto de comercialización turística.

El análisis de la **Ley 3/2022**, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears y en especial de la aplicación de la moratoria en la adquisición de nuevas plazas turísticas al órgano gestor, así como la prohibición de intercambio de plazas turísticas entre particulares con relación al supuesto de hecho se basa en lo siguiente:

Primero.- Adquisición de las mismas.

Antes de la entrada en vigor de la **Ley 6/2017**, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, las viviendas comercializadas por empresas de estancias turísticas estaban exentas de la **adquisición de plazas** a la Bolsa de plazas gestionada por el organismo gestor de las mismas. Por lo que, hasta ese momento solo existía

¹⁹ <https://www.bufetefrau.com/moratoria-baleares-que-no-cunda-el-panico/>

una bolsa de plazas para Alojamientos turísticos, donde se incluyen las VTV, pero no para las viviendas de comercialización turística (ETV). Si bien, con la aprobación del PIAT en 2020, en su disposición adicional quinta punto 1 dicta que *“De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda 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, el cómputo de plazas y la gestión de plazas dadas de baja definitiva correspondientes a establecimientos bajo la figura de viviendas turísticas vacacionales (VTV) se contabilizan en la bolsa de plazas para estancias turísticas en viviendas residenciales, establecida en el artículo 17 de este Plan”*.

El sistema de adquisición de plazas turísticas para Alojamientos turísticos, con algunas excepciones como hoteles de 5 estrellas entre otros, se da desde el Acuerdo de la Junta rectora del CBAT, que regula el procedimiento de compra de plazas en fecha 22 de julio de 2009 en desarrollo del art. 54 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General turística de las Illes Balears en relación con el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, por el cual se establecen la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, y también la declaración responsable de inicio de actividades (que derogó el Decreto 55/2005, de 20 de mayo) y el Decreto Ley 1/2009, de 30 de enero de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears. El cambio de procedimiento se debe a raíz de una transposición de una normativa europea²⁰ que substituye el sistema de licencias de actividad y apertura de la Ley Turística de 1999 al sistema de hoy en día: Declaración de responsabilidad de inicio de actividad turística.

El Acuerdo de la Junta rectora del CBAT en fecha 3 de julio 2018, como ya avanzábamos, 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, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas; elimina todas las excepciones en la adquisición de plazas, de manera que las nuevas DRIATs tendrán que adquirir las plazas turísticas en primer lugar antes de poder iniciar su actividad.

Sin embargo, las viviendas objeto de comercialización turística al amparo de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, no han tenido que adquirir plazas turísticas y, por lo tanto, no han tenido que regularizar las plazas que comercializan e integrarlas dentro de la Bolsa de Plazas gestionadas por el CBAT.

Segundo.- Concepto de tope de plazas máximas.

La normativa turística relaciona el sistema de plazas turísticas, con la regularización de plazas obsoletas, relacionado con un tope máximo de plazas objeto de ser comercializadas turísticamente, bien sean en Alojamientos turísticos o bien por las viviendas residenciales que se destinan a este fin con el objetivo de alcanzar un turismo sostenible de calidad. En este sentido, la normativa turística también se vincula con la normativa urbanística en cuanto a los ratios de densidad poblacional (presión humana) máxima alcanzable o capacidad de carga. Sin

²⁰ Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre relativa a los servicios de mercado interno de la Unión Europea, denominada “Bolkestein”: sustitución de la autorización previa por la declaración responsable y la comunicación previa.

embargo, no es hasta el año 2017 que se establece numéricamente por parte de la Administración un **tope máximo**²¹ de plazas turísticas. También se establece la zonificación, es decir, la delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística conforme al Plan de Intervención en ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) aprobado en 2020.

Pero, ¿Cómo se determina el cómputo de número de plazas turísticas de las viviendas? El art. 88.7 de la Ley 8/2012, establece que “hay que atender el cómputo que determine la cédula de habitabilidad, en aplicación del Decreto 145/1997, de 24 de noviembre”. En cambio, para las viviendas comercializadas a razón de la Ley 2/2005, y en virtud del art. 50 de la Ley 8/2012, hay que atender al cómputo que se determine en documento específico y análogo de habitabilidad.

FRANCH FLUXÁ, en lo que se refiere al tope máximo de plazas turísticas, dice que “hay que tener en cuenta también que la limitación debería establecerse una vez que se hayan incorporado y regularizado todas las viviendas existentes, siguiendo el mecanismo que se ha utilizado previamente para el afloramiento de plazas ilegales en los establecimientos hoteleros”²². En este sentido, comparto con FRANCH FLUXÁ, que la Administración antes de establecer un tope máximo de plazas e incluso, como se ha visto con posterioridad, antes de aprobar una moratoria en adquisición de nuevas plazas; debería haber integrado todas las plazas turísticas existentes; solo así puede determinarse un número real de plazas frente al tope máximo deseable en relación con el tope máximo de crecimiento en función de parámetros de densidad poblacional, medioambientales, de recursos, intereses general del derecho de propiedad, entre otros.

Tercero.- Gestión de la Bolsa de plazas.

Como ya avanzábamos en el punto primero, las plazas turísticas de las viviendas objeto de comercialización al amparo de la Ley 2/2005 no han tenido que integrarse dentro de la Bolsa de plazas gestionadas por el CBAT. La aprobación de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears donde en su exposición de motivos confirma el mantenimiento de “las renovaciones de las acreditaciones de calidad relativa a las viviendas que se acogieron a él (régimen excepcional y especial que se otorgó para posibilitar la comercialización de estancias turísticas en la Ley 2/2005), en defensa de los consumidores y usuarios”²³.

²¹ Nota Informativa Administración <https://www.caib.es/pidip2front/jsp/es/ficha-convocatoria/9006620>

²² FRANCH FLUXÁ, J. (2019): “La regulación de las viviendas de uso turístico en Baleares tras la última reforma legislativa”, en Las viviendas vacacionales: entre la economía colaborativa y la actividad mercantil, Inmaculada Gonzalez Cabrera y María del Pino Rodríguez González (Dir.), Madrid, Dykinson. Pág. 164.

²³ BOCAIB de 18 de Junio de 2022.

Sin embargo, las plazas turísticas integradas en la Bolsa de alojamientos turísticos del Consorcio se regula en el Capítulo IV: Bajas de los establecimientos de alojamiento turístico y de las viviendas objeto de comercialización turística de la Ley 8/2012; donde en su artículo 88.1 se condiciona la eficacia de la DRIAT a aportar, como mínimo, el mismo número de plazas que se quieren explotar y registrar; que se adquirirán del CBAT o de otros cuando se hayan dado de baja definitivamente y que dichas plazas se hubieran adquirido en su momento de manera onerosa e indefinida. Esto deberá acreditarse por cualquier medio aceptado en Derecho. Téngase en cuenta que las plazas nunca pertenecen al propietario de la vivienda, sino que las plazas turísticas quedan vinculadas al inmueble hasta la baja definitiva. Tampoco pueden ser intercambiadas entre alojamientos turísticos y viviendas objeto de comercialización turística.

El art. 15 del PIAT aprobado en 2020 establece, como tope máximo de plazas turísticas, la cantidad de 115.000 plazas en viviendas residenciales; de las cuales son de nueva creación la cantidad de 28.000 plazas²⁴. En su art. 17.1 indica que *“al entrar en vigor el PIAT, se cancela la bolsa existente de plazas para los alojamientos turísticos y las estancias turísticas en viviendas residenciales y, en su lugar, se crean dos bolsas nuevas de plazas diferenciadas, una para alojamientos turísticos y otra para estancias turísticas en viviendas residenciales”*. En consonancia con el art. 88.1 de la Ley 8/2012, el PIAT también establece la imposibilidad de *“transferir plazas de una de las bolsas a la otra y hay que aplicar el objetivo de contención y de decrecimiento progresivo dentro de los márgenes fijados en el Plan”*.

Ahora bien, según el art. 91.2 de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012:

*“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 expedición de autorización previa y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades turísticas, de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, o de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, **no hayan tenido que aportar plazas en el momento de la apertura.**”*

De esta manera, existe dos consecuencias de la moratoria:

La primera es la imposibilidad de adquirir plazas del organismo gestor de las mismas por encontrarse agotadas²⁵, es decir, por haberse alcanzado el tope máximo establecido en el

²⁴ Si bien, en la Disposición transitoria novena del PIAT aprobado en 2020, se establece, como medida cautelar, un techo total máximo de 22.000 plazas destinadas a estancias turísticas en viviendas residenciales hasta la adaptación del planeamiento urbanístico municipal al PIAT.

²⁵ En relación con el art. 91.3 de la Ley 8/2012, en su redacción vigente.

PIAT en 2020. Ahora bien, la justificación de la actual moratoria en la adquisición de plazas turísticas no se debe al agotamiento de las mismas. De hecho, los datos, a fecha 28 de diciembre de 2023, son los siguientes:

- En Estancias turísticas en viviendas: 94.201 plazas distribuidas en 14.980 viviendas.
- En Viviendas turísticas vacacionales: 9.929 plazas distribuidas en 1.896 viviendas.

En total hay 104.130 plazas turísticas en viviendas.

Conforme a la exposición de motivos de la Ley 3/2022, la medida de suspensión temporal de la posibilidad de adquirir plazas turísticas es requisito necesario para llevar a cabo la transición en aras de un Turismo sostenible. Este tiempo de pausa permite a la Administración evaluar o reevaluar la capacidad de carga de la Isla, para determinar el número de plazas turísticas que se pueden comercializar turísticamente, mediante los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) o, en defecto de estos, los planes territoriales (PTI).

Las plazas turísticas restantes, entre el tope máximo fijado en 115.000 y el resultado obtenido del Registro, fueron eliminadas por la Administración mediante una modificación del PTI.²⁶

La segunda consecuencia, hace referencia al “intercambio de plazas turísticas” de la Ley 3/2022, que se establece respecto a la compra de plazas entre particulares. Es decir, un particular no podrá comprar las plazas turísticas que otro particular explota para una vivienda distinta para la que se venía comercializando. Esta medida pretende evitar la especulación en la transmisión de las plazas turísticas sin la vivienda o alojamiento turístico al cual están vinculadas. No obstante, sí se podrá realizar la transmisión de las plazas turísticas asociadas a la misma vivienda objeto de la compraventa para ser explotadas en dicha vivienda por los nuevos titulares de la misma. Esto es así, porque las plazas adquiridas del organismo gestor a partir del 2018 para viviendas unifamiliares es por tiempo ilimitado, es decir, con carácter definitivo. En caso de baja voluntaria o de oficio de las plazas adquiridas al organismo gestor, estas deben reintegrarse en la bolsa de plazas del Consorcio de Bolsa de Alojamientos turísticos.

En resumen, a partir del año 2017, el nuevo sistema para poder comercializar turísticamente una vivienda residencial, que continúa a día de hoy, aunque en estos momentos se encuentre en suspensión, queda de la siguiente manera:

1.- Adquisición de plazas turísticas²⁷ al gestor público del Sistema de Bolsa de Plazas de Alojamientos turísticos (CBAT) en conformidad con el número de plazas que dispone la vivienda según la Cédula de Habitabilidad. La adquisición tiene precio establecido en 3.500 euros por plaza en viviendas unifamiliares (ETV); 875 euros por plaza en viviendas plurifamiliares (ETVPL) y 280 euros por plazas para viviendas que sean vivienda habitual

²⁶ Véase: <https://www.ultimahora.es/noticias/local/2023/05/11/1934649/consell-elimina-17000-plazas-turisticas-todas-que-habia-mallorca.html>

²⁷ <https://cbat.conselldemallorca.cat/fitxa?key=116734>

limitada a 60 días al año (ETV60); en consonancia con el Acuerdo de la Junta rectora del CBAT en fecha 3 de julio 2018 sobre el precio de las plazas, formas de pago (se permite pago fraccionado) y reserva de plazas para los Alojamientos turísticos que no para las viviendas residenciales. Para la adquisición de Plazas turísticas primero se tendrá que obtener el Certificado de zona apta (zonificación turística) del Ayuntamiento correspondiente al lugar donde esté sita la propiedad, ya que es documento adjunto a la Solicitud de adquisición ante el CBAT.

2.- En el plazo de 1 mes de la obtención del Certificado de adquisición de plazas turísticas al CBAT, se deberá presentar Declaración de responsabilidad de Inicio de actividad turística²⁸ ante el Servicio de Ordenación turística del Consell de Mallorca. En dicha declaración se adjuntará toda la documentación indicada en conformidad con el art. 50 de la Ley 8/2012 y Anexo 6 del Decreto 20/2015, de 17 de abril. El inicio de la comercialización podrá llevarse a cabo desde la presentación de la DRIAT, sin perjuicio de las actuaciones de Inspección posteriores por parte del Servicio de Inspección Turística del Consell de Mallorca. La inscripción en el Registro de empresas, actividades y establecimientos turísticos²⁹ se hará una vez comprobada la documentación aportada con la DRIAT, sin necesidad de previa Inspección para dicha inscripción.

La STSJ Islas Baleares, 618/2020, de 2 de diciembre de 2020, en su fundamento jurídico Cuarto: *Para obtener la inscripción en el Registro administrativo correspondiente de las estancias turísticas, no resulta precisa la obtención de una licencia, autorización o permiso administrativo, sino que la persona o entidad interesada presente ante la Administración competente una declaración responsable por la cual se asevera cumplir las condiciones impuestas por la normativa vigente, quedando sometidas a una verificación por las entidades públicas correspondientes. No se trata de un título por el cual se puede ejercer un derecho, sino que la actividad turística es un derecho que se ostenta cuando se cumplen determinadas condiciones, se ejerce cuando se declara ante la Administración, pero que esta debe y puede verificar que se cumplen los requisitos impuestos para el nacimiento y realización de esta facultad de explotación económica.*³⁰

3. Análisis del caso planteado en base con la jurisprudencia.

Al caso planteado, se le aplica la **Ley 2/2005, de 22 de marzo**, de comercialización de estancias turísticas, con el correspondiente Decreto de desarrollo 17/2006, de 17 de febrero; al ser registrada en el año 2006 bajo el número de ETV/000 en el Registro correspondiente. Le es aplicable el concepto de estancia turística en viviendas de uso residencial, para la cual no fue necesario, en su momento, presentar la Cédula de habitabilidad ni Certificado de final de obras, ni cualquier otro documento fehaciente que justifique la legalidad de la edificación que va a ser comercializada turísticamente. La vivienda, objeto de Dictamen, obtuvo la Cédula de

²⁸ <https://seu.conselldemallorca.net/fitxa?key=75146>

²⁹ <https://www.caib.es/cathosfront/cens>

³⁰ FJ 4.- STSJ Islas Baleares 618/2020, 2 de Diciembre de 2020. Id. vLex: VLEX-856340216. <https://app.vlex.com/vid/856340216>

habitabilidad, en el año 2016 emitido por el Consell de Mallorca, tras un proyecto de legalización ante el Ayuntamiento correspondiente. Por lo que actualmente dicha vivienda se adecua a la normativa urbanística. ¿Se adecuaba la vivienda a la normativa urbanística y turística en el momento de la obtención de la “autorización” para ser comercializada turísticamente? ¿Pueden o no continuar con la comercialización-explotación de la vivienda?

Tras obtener copia del Expediente de Turismo, se comprueba la documentación que se aportó, confirmándose que la vivienda en el momento de iniciarse la comercialización turística de la misma no cumplía con las exigencias urbanísticas para obtener Cédula de habitabilidad; sin embargo, conforme a la normativa Turística si cumple con el Certificado de Acreditación de la calidad de la misma donde no se solicitaba de manera explícita la acreditación u obtención de la Cédula de habitabilidad. Dicho Certificado de acreditación de la calidad se ha venido renovando en los años 2012, 2018 por parte de la Agencia de Estrategia turística de las Illes Balears a petición del interesado. La próxima renovación del certificado de acreditación de la calidad es en 2024. Se desprende de ello, a priori, que la Familia Pérez puede seguir comercializando la vivienda, ahora bien deberá de comunicar la modificación de datos de cambio de propietario y de cambio de explotador al Servicio de ordenación turística. No se recomienda presentar comunicación de modificación de datos de la DRIAT, sin haber tomado una decisión sobre la discrepancia de plazas.

Para el caso que nos ocupa debemos tener en cuenta que la vivienda es existente, por lo que se aplica el art. 5.1.b) del Decreto 17/2006, de desarrollo de la Ley 2/2005, donde se contabilizan para este tipo de viviendas, dos plazas por cada dormitorio igual o mayor a 8m² y una plaza por dormitorio de superficie útil igual o mayor a 6m² y menor a 8m². Llevado a cabo alzamiento de plano de coordenadas de la construcción, se constata que el número de plazas totales para la vivienda en cuestión, en el momento de la obtención de la acreditación de la calidad, es de 6 plazas. Es decir, que conforme a los parámetros de superficie total del Decreto 17/2006, los tres dormitorios con los que consta la vivienda tienen capacidad de dos personas máximo por unidad de alojamiento. Ahora bien, la Cédula de habitabilidad indica que la vivienda urbanísticamente cuenta con 4 plazas.

En este sentido, la **STSJ Islas Baleares núm. 510/2022**, de 2 de septiembre de 2022, que tiene por objeto de recurso, la resolución de 30 de noviembre de 2017 dictada por el Director general de Turismo, mediante la cual declaraba el desistimiento y archivo del expediente 46/2014/ET, para la inscripción de la ampliación de la vivienda turística “Cas Misser” (Algaida, Mallorca) con una capacidad de 6 unidades de alojamiento y 12 plazas. Ahora bien, la resolución objeto de recurso fue revocada de oficio por el director general de Turismo en fecha 17 de junio de 2019, que también ordeno la retrotracción del expediente. En contra, la parte demandante se oponía indicando que el objeto del proceso se circunscribe a *“obtener un pronunciamiento en virtud del cual se declare que de conformidad a la legalidad vigente al tiempo de formularse la solicitud de ampliación de las plazas turísticas en relación con la vivienda denominada “Cas Misser” la aportación de Cédula de habitabilidad no era requisito exigible y, mucho menos aún, el criterio legal que se aplicaba para determinar la*

capacidad de la vivienda a efectos turísticos vacacionales”³¹. Sin embargo, el Tribunal rechaza la demanda en contra de la declaración de inadmisibilidad. “Ahora bien, no por lo que hace a la declaración de pérdida sobrevenida del objeto. Aunque se trate, en definitiva, de saber si la comunicación de modificación de datos del 24 de setiembre de 2014 presentada por la entidad, hoy actora, consistente en el incremento de plazas turísticas de la vivienda “Cas Misser”, con el número de registro VT/1599, para su explotación con una capacidad de 6 unidades de alojamiento y 12 plazas, es conforme a la legalidad vigente a fecha de la comunicación de modificación de datos”.

En el fundamento segundo de dicha Sentencia, se constata que existe Acta de inspección turística núm. 5768, donde se indica que:

- La Cédula de habitabilidad primera caducó en 2009 de una de las construcciones.
- Existe única entrada principal con camino que conduce a cuatro edificaciones diferentes integradas, aunque están sitas en parcelas diferentes (329-328 A y 327)
- Dichas construcciones se explotaban como una única vivienda, superando el número de plazas y habiéndose modificado sustancialmente la configuración, distribución y comercialización (de 11 unidades y 21 plazas) de aquellos para lo cual se había concedido la correspondiente inscripción (6 unidades y 12 plazas).

Tras dicha Inspección, se abre trámite de Audiencia para aclarar la situación de las viviendas, donde se solicita escritura de propiedad de las parcelas y cédula de habitabilidad de las viviendas. La parte actora no subsana las deficiencias advertidas, es decir, no presenta las Cédulas de habitabilidad vigentes de las tres viviendas existentes, memoria descriptiva con ubicación exacta, situación de las diferentes casas, número de alojamientos (entendidas como dormitorios) y plazas existentes por vivienda, tipología de cada una de estas. Todo ello requerido *“por cuanto (la realidad existente) no se ajusta fielmente con la documentación presentada y declarada en las Inscripciones correspondientes”.*

Finalmente, el Tribunal, por cuestiones técnicas, conforme al art. 22 de la LEC, declara la pérdida sobrevenida de objeto en su fundamento tercero, con base en un pronunciamiento anterior (contencioso núm. 485, vinculado al presente contencioso núm. 484) en la Sentencia núm. 549 del 28 de octubre de 2021 por la ponente Sra. Frigola Castillon:

"Debemos admitir la pérdida sobrevenida de objeto. En efecto, no es lo mismo la satisfacción extraprocesal que la pérdida sobrevenida de objeto. Lo primero no ha ocurrido, porque precisamente lo que la Administración acuerda es retrotraer el expediente y valorar la documentación aportada en su momento y será entonces cuando se pronunciará sobre si la actora ha cumplido con los requisitos que normativamente le son exigibles, y que aquí ya ha defendido en su demanda que cumplió. Pero lo que es innegable es que sí ha habido pérdida sobrevenida de objeto, porque el acuerdo de desistimiento y archivo que recurre en autos, ha desaparecido y ya no existe, por lo que mal puede pretenderse la anulación de un acto que no

³¹ FJ 1. STSJ Islas Baleares 510/2022, 2 de Septiembre de 2022. Id. vLex: VLEX-911779292. <https://app.vlex.com/vid/911779292>

existe ya. Y en su lugar se ha colocado a la parte en el momento previo a que se resuelva su petición, por lo que revocado el archivo la discusión que aquí se ha debatido y recolocada la situación al momento de valorar toda la documentación, no es posible hacer pronunciamiento, porque hay que estar a lo que la Administración resuelva sobre dicha valoración”.

Comprobado³² el Registro de empresas, actividades y establecimientos turísticos del Consell de Mallorca; la vivienda sita en la Parcela 329 del Polígono 17 de Algaida, bajo en nombre de “Cas Misser” con VT/1599, con 5 unidades y 9 plazas sigue en Activo. Por otro lado, la vivienda sita en la Parcela 328 del Polígono 17 de Algaida bajo el nombre de “Cas Misser Petit” con VT/1736, con 4 unidades y 8 plazas, también sigue vigente. El inicio de actividad de ambas actividades constan inscritas desde 2012, la primera desde mayo y la segunda desde julio. En cambio, la tercera edificación no consta inscrita en el Registro público.

En el caso planteado de este Dictamen se observa una discrepancia entre parámetros de la normativa turística de la Ley del 2005 a los parámetros de la normativa urbanística del momento de la legalización de la vivienda. En principio, conforme a la normativa turística, el expediente turístico es correcto. Si bien, a raíz de la excepcionalidad de la obtención de la autorización para comercializar turísticamente la vivienda y, vista la incongruencia entre plazas turísticas comercializadas y plazas habitables permitidas conforme a normativa urbanística, la única opción para garantizar la comercialización de las seis plazas es la posibilidad de reformar la vivienda para redistribuir sus habitaciones y conseguir los metros cuadrados, para obtener una Cédula de habitabilidad para 6 plazas. En este caso debería de comunicarse la obtención de nueva Cédula de habitabilidad y entregarse copia de la misma al Servicio de Ordenación turística.

Si la Familia Pérez no desea reformar la vivienda para adecuar las plazas de la Cédula de habitabilidad a lo declarado para la obtención de la autorización de comercialización, puede comunicar la baja de dos plazas turísticas al Servicio de Ordenación Turística a partir de la nueva Cédula de habitabilidad tras la legalización de la vivienda. En este caso, al tratarse de un supuesto de compraventa, se podría emplear para negociar la rebaja del precio de compraventa vista la pérdida de dos plazas turísticas.

La **STSJ Islas Baleares núm. 618/2020, 2 de diciembre de 2020**, versa sobre la discrepancia de la información contenida en la DRIAT (5 unidades y 10 plazas) presentada en fecha 13 de diciembre de 2013, por la entidad actora, con el Acta de Inspección realizada posteriormente donde se puso de manifiesto que existían 2 unidades/dormitorios y 3 plazas de más. Discrepancia que condujo a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro. El Tribunal en este caso establece que *“La cancelación de la inscripción no se produjo por la ausencia de aportación de la cédula de habitabilidad como requisito, sino que*

³²Véase: <https://www.caib.es/cathosfront/cens>

la decisión descansa en la existencia de discordancia entre los datos declarados en la DRIAT con la realidad física constatada por la Inspección”³³.

Sin embargo, el fundamento jurídico primero, es clave para resolver el supuesto de hecho estudio de este Dictamen, que dice lo siguiente en referencia a la vivienda sita en Montuñiri, de la STSJ Islas Baleares núm. 618/2020, 2 de diciembre de 2020: *“Para poder verificar la adecuación de la capacidad real, se solicitó la cédula de habitabilidad, a fin de poder comparar el exceso de plazas, y en caso contrario, adaptar la vivienda a la capacidad declarada en el año 2013. En diciembre del año 2013 estaba en vigor el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, en el cual se regulan las cédulas de habitabilidad. Desde el año 2013 al 2019 la actora ha tenido tiempo suficiente para regularizar la situación”.*

Respecto a la cancelación de la inscripción en el Registro el Tribunal indica que *“se trata de la decisión administrativa que debe adoptarse cuando los órganos competentes se percatan de que el derecho a la gestión turística de viviendas de propiedad privada no existía como tal, ya que no se cumplían los parámetros legales para su nacimiento. No resulta de aplicación la tramitación para la revocación o revisión de licencias, ni tampoco rige el principio de retroactividad de la norma más favorable, ya que no nos encontramos ante reglas sancionadoras o restrictivas de derechos, sino ante la constatación de la inexistencia de una facultad, la cual la interesada había aseverado ante la Administración que gozaba (mediante la declaración responsable) pero que posteriormente se constató que no existía, habiendo guardado silencio la solicitante del incumplimiento de uno de los requisitos, en concreto, la presencia de dos residencias en la misma parcela”.*

De todos modos, en ambos casos (reforma o reducción de plazas), la Familia Pérez adecuaría la autorización de comercialización de estancias turísticas a la normativa actual, consiguiendo una seguridad jurídica y subsanando las deficiencias que pudieran existir del Expediente Turístico de la ETV/000, avanzándonos a la baja de oficio por parte de la Administración, en caso de Inspección, basándonos en el principio de buena fe como nuevos titulares de la vivienda.

También debemos advertir a la Familia Pérez que deberá de cambiar el sistema de calefacción central mediante calderas de gasoil antes de 2027, conforme a la modificación del art. 102.1 de la Ley 8/2012 mediante la Ley 3/2022. Este hecho también puede servir para negociar el precio de la compraventa del inmueble. En este caso, no se puede aplicar el concepto de imposibilidad porque la vivienda fue legalizada y, por lo tanto, nada le impide llevar a cabo las obras necesarias para adecuar la vivienda a los requisitos de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

En el caso planteado se establece que la vivienda se ha comercializado hasta el año 2020 por el actual titular de la misma. En la temporada de 2022 se reactivó la comercialización de la vivienda. La vivienda se ha venido alquilando hasta el 31 de octubre

³³ FJ 4.- STSJ Islas Baleares 618/2020, 2 de Diciembre de 2020. Id. vLex: VLEX-856340216. <https://app.vlex.com/vid/856340216>

de 2023. Con relación al sistema de bajas automáticas establecido conforme a la Ley 2/2005, de la cual ya hemos hecho mención, se establece en dos años. Por lo que, en este caso no es aplicable. De todos modos, en el año 2020, a raíz de la pandemia COVID-19, se paralizó el sector turístico por fuerza mayor, no siendo la inactividad por voluntariedad del titular de la vivienda comercializada, sino por las medidas de restricción de movimiento impuestas por los Estados.

En resumen, la Familia Pérez, en caso de compraventa de la vivienda objeto de comercialización turística en relación con la continuación de la comercialización de la misma puede continuar con dicha actividad económica. Ahora bien, deberá de adecuar la discrepancia entre las plazas declaradas mediante la DRIAT presentada en el año 2006 y la Cédula de habitabilidad vigente. La casuística normativa desarrollada después de la Ley 2/2005 permite poder seguir comercializando la vivienda turísticamente, aunque la Cédula se hubiera obtenido con posterioridad a la obtención de la inscripción en el Registro. Por lo tanto, el expediente turístico es subsanable; siempre que se adapte la vivienda al Decreto 145/1997 de 21 de noviembre, en el cual se regulan las cédulas de habitabilidad vigente en el momento de la inscripción.

En caso contrario, existiendo una discrepancia entre la realidad de facto de la vivienda frente a lo declarado en la DRIAT, la vivienda debe darse de baja, de oficio, del Registro por la Administración, como en el caso expuesto en la STSJ Islas Baleares núm. 618/2020, 2 de diciembre de 2020.

En lo que se refiere a la **Disposición adicional primera de la Ley 3/2022, de 15 de junio**, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears, debe comunicarse a la Familia Pérez que no se aplica al caso concreto de su vivienda. En contra, si la casuística del supuesto de hecho hubiera sido al revés; es decir, que se hubiera declarado en la DRIAT 4 plazas turísticas en 3 unidades, pero la Cédula de habitabilidad hubiera indicado 6 plazas turísticas en 3 unidades; no se podría adquirir las 2 plazas restantes conforme a la normativa turística y urbanística actual debido a la moratoria existente por aplicación de la Disposición adicional primera. Por lo tanto, aún queriendo el titular de la vivienda, no podría adecuar su número de plazas inscritas en el Registro a la Cédula de habitabilidad actual, ya que no podría adquirir dichas plazas turísticas del gestor de las mismas (CBAT) o de otro particular.

4. Conclusiones, propuestas y recomendaciones al cliente.

La complejidad y el devenir de las diversas modificaciones legislativas respecto a la comercialización de viviendas turísticas nos conduce a la necesidad de analizar cada expediente de manera individualizada. Como hemos podido apreciar, se salvaguarda la actividad económica en viviendas que se construyeron sin las preceptivas licencias municipales y, por consiguiente, no tienen Cédula de habitabilidad.

La continuidad de la explotación de estas viviendas es una anomalía permitida por el legislador. Anomalía que, en algunas ocasiones, puede solventarse adaptando la vivienda a las normas urbanísticas y por ende, subsanar el expediente administrativo-turístico. Otras veces,

la anomalía es insubsanable por no permitirse la adecuación de la vivienda a la legislación urbanística. En este último caso, considero que las viviendas deben darse de baja de oficio por ser incompatibles con la transición hacia un turismo sostenible basado en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas (objetivos de desarrollo sostenible), el Plan de acción de Economía circular de la Unión Europea y la Estrategia Española de Economía Circular.

La continuidad de la inscripción en el registro, de estas viviendas, sin considerar el impacto medioambiental, supone: por una parte, un privilegio para aquellos titulares que ignoraron la normativa urbanística en el momento de la construcción de las edificaciones, transgrediendo el principio de buena fe al obtener la autorización para comercializar turísticamente su vivienda residencial y, por otra parte, un desequilibrio y/o discriminación para aquellos titulares de viviendas que sí cumplen con la normativa urbanística, pero no han podido obtener la inscripción en el Registro por la imposibilidad de obtener plazas del organismo gestor a raíz de la moratoria.

En la Exposición de motivos de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears, se sostiene que *“el turismo sostenible es el que lidera la justicia social, el trabajo de calidad, la igualdad, el desarrollo económico y la integridad ambiental para llegar a ser un destino competitivo y viable”*.

Si bien, dicha adaptación medioambiental de la Ley 3/2022 no puede tener excepciones. Desde luego, la transición medioambiental de sostenibilidad y circularidad junto a la diversificación económica de las Illes Balears debe pasar necesariamente por un decrecimiento de plazas turísticas en aras de la protección de los recursos naturales limitados (especialmente, agua y territorio) y de la cohesión social y cultural. No obviemos, las consecuencias importantes de la producción de residuos de este sector.

En conclusión, la problemática debe resolverse mediante la coordinación de la normativa turística, urbanística y medioambiental, siendo la voluntad política imprescindible. En este sentido, la descoordinación entre normativa y el desarrollo de las páginas web como canales de comercialización turística, ha sepultado la planificación turística llevada a cabo por la Administración. Desde mi punto de vista, la normativa de comercialización de estancias turísticas en la Isla de Mallorca es completa; sin embargo, se necesita una aplicación estricta de la normativa en la gestión del sistema de plazas y del PIAT. A continuación, a modo de conclusión final, expondré las **PROPUESTAS**:

1.- Adaptación del tope máximo de plazas turísticas en base con los recursos naturales disponibles y el estado de la Red de Saneamiento de la isla. Se hace necesario un estudio de impacto medioambiental de la actividad turística, especialmente de las viviendas objeto de comercialización, en aspectos como la gestión de residuos, de aguas residuales, de movilidad. También se hace imprescindibles un Censo de puntos de vertido de aguas residuales no autorizados, así como de puntos de explotación de aguas subterráneas no autorizadas, tanto en suelo urbano como rústico.

El actual PIAT ya establece la obligación de *“Adoptar planes de mejora de las redes de suministro de agua y/o de saneamiento en las zonas turísticas que presentan problemas de degradación o saturación, para reducir el porcentaje máximo de pérdidas, de acuerdo con los parámetros de calidad de la normativa sectorial en materia de aguas y el plan hidrológico vigente. Estas medidas se adoptarán con atención especial a los ámbitos de las zonas turísticas saturadas o maduras”*.

Por otro lado, el art. 38 del PIAT establece que *“los núcleos rurales que no dispongan de red de alcantarillado se consideran zonas no aptas para comercializar ETV”*. Así mismo, el PIAT establece que *“en la evaluación de la sostenibilidad ambiental de un municipio, a los efectos estrictos de delimitar las zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas residenciales, para calcular la capacidad de población turística correspondiente debe utilizarse la ratio media de plazas por ETV, según datos oficiales, que corresponda a las tipologías residenciales del ámbito de planificación ponderada respecto del parque total de viviendas. Asimismo, al calcular el consumo de agua y de energía se debe distinguir entre lo que corresponde a las plazas residenciales y en las plazas turísticas”*.

2.- Plan de revisión de oficio de expedientes turísticos en estado activo de inscripción en el Registro en lo que se refiere a los siguientes puntos:

En primer lugar, es necesario el recuento total de plazas inscritas versus las realmente comercializadas, es decir, que están en el mercado a disposición del consumidor. Téngase en cuenta que aquellas viviendas no comercializadas durante un periodo de dos años, según la normativa del 2005, o de tres años, conforme a la ley turística de 2012; deben darse de baja de oficio. Ningún titular voluntariamente dará de baja las plazas turísticas de su vivienda, aunque no las use, ya que aumenta el valor de la propiedad en el mercado de segundas residencias e inversión inmobiliaria, si quisiera vender.

En segundo lugar, para el recuento total de plazas existentes deben tenerse en cuenta todas las plazas, es decir, también aquellas estancias que se comercializan en viviendas conforme a la normativa anterior a la creación del Consorcio de la Bolsa de Alojamiento Turístico (CBAT). Las plazas anteriores al sistema de Bolsa de plazas actual deben adecuarse y reintegrarse en la misma. No pueden quedar al margen del recuento total de plazas existentes y efectivamente comercializadas. Así como no pueden quedar al margen de la adecuación de dichas viviendas a los requisitos técnicos urbanísticos ni a las medidas a favor de un turismo sostenible introducido con la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

En tercer lugar, respecto con la situación urbanística de las viviendas unifamiliares de uso residencial en suelo rústico, existen dos soluciones contrapuestas:

1.- Dar de baja de oficio las viviendas objeto de comercialización turística y reintegrar estas plazas en la Bolsa de alojamientos turísticos gestionada por el Consorcio o someter la actividad turística a licencias previas urbanísticas con un periodo transitorio de adaptación para las viviendas ya existentes. AGUIRRE I FONT ya advertía del reto *“de incorporar en él a los títulos habilitantes existentes sin tener que asumir la indemnización de su extinción. Por*

ello sería necesario prever un régimen transitorio en esta nueva legislación, con un plazo razonable, para exigir que los actuales titulares de viviendas turísticas –en ciudades con los títulos limitados urbanísticamente– se adaptaran a la nueva regulación o se extinguieran sus títulos. Este régimen transitorio podría operar como un mecanismo indemnizatorio de los títulos a extinguir, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que dispone la posibilidad de que el propio acto legislativo regule la forma de indemnizar la lesión causada por el mismo”.

En este sentido, contamos con el ejemplo del **Decreto-Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico de Cataluña**, que establece el sometimiento de la actividad turística en viviendas a una licencia urbanística previa (con duración de 5 años prorrogables cuando lo permita el planeamiento) para los municipios donde haya un “*problema de acceso a la vivienda o riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por alta concentración de viviendas de uso turístico*”³⁴ y, también para las viviendas existentes, al entrar en vigor el Decreto, sitas en municipios donde el uso turístico de la vivienda está sujeto al régimen de licencia urbanística previa. Para estas últimas, se establece un régimen transitorio de 5 años para obtener dichas licencias urbanísticas o bien cesar en su actividad. Este decreto ley no hace diferencia entre temporalidad de las licencias urbanísticas en viviendas unifamiliares y plurifamiliares. En la normativa Balear la temporalidad no se liga a una licencia urbanística de compatibilidad con el uso del suelo (requisito no exigible) sino a la adquisición de plazas para su comercialización. En las viviendas unifamiliares, a partir del 2017, las plazas adquiridas son por tiempo indefinido; únicamente se renuevan las plazas adquiridas para ser comercializadas en viviendas plurifamiliares (ETVPL) o en viviendas con limitación de comercializar a 60 días anuales (ETV60). Por último, el decreto ley catalán también posibilita una ampliación, en 5 años más, del régimen transitorio, si se acredita que dicho régimen no compensa la pérdida del título habilitante. Así mismo, establece que el régimen transitorio tiene carácter de indemnización (Disposición Transitoria segunda) por todos los conceptos relacionados con las modificaciones introducidas por este decreto ley. En Baleares, no se estableció un régimen transitorio con carácter de indemnización, sino que se optó por la continuación, sin adecuación, de la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

2.- Esta propuesta pasa por un Acuerdo político, consensuado, sobre la legalización de las viviendas de uso residencial, en suelo rústico, que necesariamente debe acompañarse de una moratoria de obra nueva, en suelo rústico. En este sentido, no puede legalizarse únicamente las viviendas que cuentan con una actividad económica turística, ya que sería discriminatorio para aquellos propietarios que no ejercen dicha actividad. Por lo tanto, deben ser todas o ninguna las viviendas legalizadas. Si el legislador opta por esta propuesta, debe aprobar también una moratoria de obra nueva en suelo rústico; ya que no se puede seguir consumiendo territorio para una actividad no compatible, en sentido estricto, con el uso agrario de la tierra. La limitación para uso turístico de las viviendas residenciales de nueva construcción establecida en cinco años en la normativa de 2017 no ha sido suficiente para evitar la especulación inmobiliaria en la construcción en rústico para este fin.

³⁴ Art. 1 de la Decreto-Ley 3/2023.

Si finalmente se legalizan las viviendas existentes de uso residencial en suelo rústico que cuenten con actividad turística, en el sentido de comercialización de estancias turísticas; dicha legalización debe, necesariamente, ir acompañada de la baja de oficio de la inscripción de la vivienda. Sin posibilidad de comercializarla turísticamente, mínimo, durante el plazo de 10 años³⁵; pasado este tiempo podrá adquirir las plazas del organismo gestor (si hay disponibilidad). Esta opción permite: (1) resolver la situación urbanística de viviendas existentes con una antigüedad considerable. (2) retorno de estas viviendas al mercado del alquiler de largo plazo o al mercado de compraventas. (3) reintegro de las plazas turísticas al organismo gestor.

De todos modos, todas estas actuaciones y/o propuestas están vinculadas al decrecimiento o, al menos, a la adecuación de la oferta legal de comercialización de estancias turísticas a la normativa vigente. En relación con propuestas vinculadas a la oferta ilegal de viviendas turísticas, se hace imprescindible (1) el traspaso de información entre diferentes departamentos competentes de la administración en materias como urbanismo y medioambiente (como avanzábamos en el punto 2. A de este Dictamen) y, (2) la aprobación de la propuesta de **Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724**

Si se aprueba este Reglamento europeo, se destaca la posibilidad de que las autoridades públicas puedan: (1) suspender números de registro y, (2) pedir a las plataformas que eliminen a los anfitriones que no cumplan las normas. También, solicitar acceso a datos con fines estadísticos y para la mejora en la gestión de los servicios municipales, que se ven desbordados, sobre todo en temporada alta. Así como para establecer normas más específicas y proporcionadas en cuanto a la limitación del acceso a los titulares a la explotación económica de su vivienda. Con todo ello, se permitirá la detección de anuncios en viviendas no registradas y que, por tanto, forman parte del mercado de oferta ilegal de viviendas turísticas.

El escenario normativo actual es idóneo para la ejecución del decrecimiento establecido en el PIAT; únicamente cabe esperar a la voluntad del legislador de atender a la transición a favor de un turismo sostenible en aras de la protección y gestión eficiente de nuestros recursos naturales.

Mediante este Dictamen animo al legislador a ser valiente. El turismo tiene que ser sostenible y compatible con el derecho a un medio ambiente sano y el acceso a una vivienda digna. El crecimiento turístico ilimitado, sin inversiones significativas en la Red de Saneamiento, Red de transporte público y Red de Energía verde, así como en la conservación y recuperación de nuestro entorno marino; nos conduce indudablemente al colapso ecológico y social. Colectivos como Terra ferida, Tot Inclòs, y el Grup Balear d'Ornitologia i defensa de

³⁵ Para que estas viviendas puedan volver a comercializarse, es necesario modificar el art. 38 del PIAT “los núcleos rurales que no dispongan de red de alcantarillado se consideran zonas no aptas para comercializar ETV”, ya que la mayoría de viviendas en rústico disponen de fosa séptica para la gestión de aguas residuales.

la naturaleza (GOB) llevan años denunciando las consecuencias de un turismo de masas e insostenible.

Por último, como **RECOMENDACIONES AL CLIENTE** ante la compraventa de una vivienda que cuenta con “licencia turística” establecemos lo siguiente:

1. Ante un **Contrato de RESERVA** debe proponerse las siguientes condiciones: La presente reserva, así como el contrato de arras a firmar por las partes, están sujetas a las siguientes condiciones:
 - A la legalidad del inmueble.
 - A la declaración de obra nueva de todas las construcciones y edificaciones existentes en la actualidad, conforme a sus mediciones y usos actuales y las inscriba en el Registro de la Propiedad conforme a las correspondientes Licencias Municipales, por parte del Vendedor, antes de la formalización de la compraventa. La declaración de obra nueva y correspondiente inscripción irá a cargo del vendedor.
 - A la comprobación de la vigencia de la Licencia Turística (ETV/000), y a la efectiva posibilidad de modificar el nombre de propietario y explotador de la misma. Las tasas de la modificación de la DRIAT irán a cargo del comprador.
2. Ante un **Contrato de OPCIÓN DE COMPRAVENTA**, debe proponerse la siguiente Cláusula: La parte Vendedora asegura que la vivienda posee Licencia Turística/ Autorización en vigor (ETV/000) para poder ser destinada al alquiler turístico, y que no debe cantidad alguna en concepto de pago de plazas, impuestos, tasas, o cualquier otro gasto relativo a dicha licencia. En el supuesto de que llegue a completarse la presente compraventa, y la parte Vendedora, a los efectos de renovar el Certificado de acreditación de la calidad, hubiese tenido que hacer frente al pago de las mismas, el importe pagado por la Vendedora le será reembolsado por la parte Compradora en el mismo acto de la formalización de la escritura pública de compraventa. La parte Vendedora se obliga a firmar cuantos documentos sean necesarios para proceder al cambio de nombre de licencia turística, es decir, la modificación de datos de propietario y explotador de la vivienda, a favor de la Compradora. En el supuesto de que por la autoridad competente se denegase la renovación del Certificado de Acreditación de la calidad, la parte Compradora podrá resolver el presente contrato, sin que ello dé lugar a penalización ni indemnización para ninguna de las partes.

Tras la compraventa de la propiedad objeto de comercialización turística, se deberá presentar una modificación del propietario y explotador de la vivienda ante el Servicio de ordenación turística³⁶ junto a la siguiente documentación: Nota simple o Escritura de compraventa, DNI del titular y Certificado de acreditación de la calidad, vigente.

³⁶ En caso de que la vivienda objeto de compraventa comercializase plazas turísticas por haberlas adquirido del órgano gestor; previa modificación de datos ante el Servicio de ordenación, deberá modificar la titularidad de las plazas turísticas ante el Consorcio de la Bolsa de Alojamientos turísticos.

Visto lo expuesto, tan importante es analizar la situación urbanística de las construcciones como la situación administrativa-turística de la comercialización de estancias turísticas. Lo procedente sería acceder a los expedientes urbanísticos municipales y al expediente turístico, con la autorización previa del vendedor, antes de la formalización de la compraventa ante notario.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE I FONT, J.M (2021): “La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo” en Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica. Nueva Época. Núm. 15, pp 24-44.
- BARCELÓ DOMÉNECH, J. (2021): “El Turismo colaborativo en el sector de la vivienda. Evolución legislativa en torno a la regulación de los arrendamientos de viviendas turísticas” en El alojamiento colaborativo. Problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico coordinado por LÓPEZ SÁNCHEZ, C. Madrid. Dykinson, pp 17-59.
- BLASCO ESTEVE, A.(2021): “La legislación turística en la comunidad autónoma de las illes Balears” en Revista Jurídica de les Illes Balears núm. 2. <https://revistajuridicaib.icaib.org/la-legislacion-turistica-en-la-comunidad-autonoma-de-las-illes-balears/>
- BLASCO ESTEVE, A: “Planificación y gestión del territorio turístico de las Islas Baleares” en Fundació Càtedra Iberoamericana. Universidad de las Illes Balears.
- CÓRDOBA CASTROVERDE, D. (2022): “Jurisprudencia sobre los alquileres de uso turístico” en Revista de Urbanismo Tribuna. Lefebvre. <https://elderecho.com/cordoba-castroverde>
- CUBERO MARCOS, J.I (2019): “Alojamientos vacacionales: hacia un equilibrio entre el control administrativo y la libertad de empresa” en Revista de Internet, Derecho y Política, núm. 28, pp 56-70. www.uoc.edu/idp
- FRANCH FLUXÁ, J. y GÓMEZ LOZANO, M^a M. (2019): “Contratos turísticos”, Manual de contratación turística, Atelier, Madrid, pp. 67–88.
- FRANCH FLUXÁ, J. y RIBAS CONRADO, J.F. (2013): “El alquiler de viviendas para uso vacacional perspectiva actual, problemas y propuestas legales”, Estudios Turísticos, núm. 195, pp. 33–57.
- FRANCH FLUXÁ, J. (2019): “La regulación de las viviendas de uso turístico en Baleares tras la última reforma legislativa”, en Las viviendas vacacionales: entre la economía colaborativa y la actividad mercantil, Inmaculada Gonzalez Cabrera y María del Pino Rodríguez González (Dir.), Madrid, Dykinson, pp. 145-170.
- FRANCH FLUXÁ, J. (2021): “Restricciones a la libertad de empresa y el mercado en la normativa urbanística aplicable a las viviendas vacacionales” en Estudios de Derecho. Universidad de Deusto. Vol. 69/2, julio-diciembre 2021, pp. 43-76. <https://revista-estudios.revistas.deusto.es/article/view/2302>

- GARCÍA RUBIO, F. (2019): “La intervención administrativa sobre las viviendas vacacionales. Especial referencia a las entidades locales” en Cuadernos de Derecho Local, núm. 49. Fundación Democracia y Gobierno Local. pp 32-81.
- GARCÍA SAURA, P.J. (2019): “Sostenibilidad turística y el alojamiento colaborativo. Medidas utilizadas por las normas autonómicas reguladoras de la vivienda de uso turístico. Estudio comparado” en Viviendas de uso turístico y plataformas colaborativas en España. Aproximación al régimen jurídico. Madrid. Dykinson. pp 65-105.
- GONZÁLEZ CABRERA, I. (2020): “Las viviendas turísticas y su encaje jurídico” en Alojamiento colaborativo o el nuevo hospedaje low cost. Madrid. Dykinson. pp 87- 164.
- GUILLÉN NAVARRO, N. A. (2015) : “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español” en Revista Aragonesa de administración pública, núm. 45-46, pp 101-144.
- GUILLÉN NAVARRO, N. A. (2018): “Viviendas de uso turístico y turismofobia”, en La regulación del alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español, Ana María de la Encarnación Valcácer (Dir.), Aranzadi, Cizur Menor, pp. 171-186.
- JANER TORRENS, A. (2022): “La desfeta del paradís. Crónica sociológica del boom turístico a les Balears”. Palma. Nova editorial Moll Mallorca.
- LÓPEZ SUÁREZ, C. (2022): “La responsabilidad por incumplimiento en los contratos de cesión de viviendas con fines turísticos. Especial mención a la contratación por medios de OTAS” en Actualidad jurídica Iberoamericana, núm. 16, pp 1532-1553.
- MEDINA LÓPEZ, A. y FERNÁNDEZ DE ALARCÓN ROCA, B. (2021): “Impacto de las viviendas de uso turístico en España en el contexto pre-covid19: Estudio de casos Madrid e Islas Baleares” en Cuadernos de Turismo, núm. 47, pp 413–446. <https://doi.org/10.6018/turismo.474491>
- NOVO MALVÁREZ, M., (2019). “Los nuevos usos del patrimonio: la expansión de hoteles boutique en Palma (Mallorca)”. *Estoa*, 8(16), 83–95. <https://doi.org/10.18537/est.v008.n016.a07>
- ROCA FERNÁNDEZ-CASTANYS, M.L. (2019): “Notas sobre el régimen jurídico-administrativo de las viviendas de uso turístico: claves para un debate”. en *El régimen jurídico del turismo colaborativo*, Gosálbez Pequeño, Humberto (Dir.), Barcelona, Editorial Bosch. <https://laleydigital-laleynext-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiMLcwszA7Wy1KLizPw827DM9NS8kIS15IJM28zcgCITVeNEMA0USYGLOJUWJycWaafmafukpmcW5yQmZ6qWGhikGecBADhFFH1ZAAA AWKE>

- RULLÁN SALAMANCA, O. (2011): “Las políticas territoriales en las Islas Baleares” en Cuadernos Geográficos núm. 47 (2010-2), pp 403-428
- SALVÀ TOMÀS, P.A. (1989): “Turismo, medio ambiente y ordenación del territorio en las Islas baleares” en Treballs de Geografia, núm. 42, pp 129-137. Departamento de Ciencias de la Tierra. Universidad de las Illes Balears.
- VAQUER-SUNYER, R.; Barrientos, N.; Moranta, J.; Valdivielso, J.; Pérez, M. (2022) «Número de turistas y de plazas turísticas». En: Vaquer-Sunyer, R.; Barrientos, N. (ed.). Informe Mar Balear 2022. <https://www.informemarbalear.org/es/presiones/imb-n-de-places-turistiques-esp.pdf>
- YRIGOYM I., ARTIGUES-BONET, A., y BLÁZQUEZ-SALOM, M. (2013). “El papel del estado en los procesos de renovación urbano-turística. el caso de la playa de palma” (mallorca, españa). Bitácora Urbano Territorial, 1(22) Retrieved from <https://www.proquest.com/scholarly-journals/el-papel-del-estado-en-los-procesos-de-renovacion/docview/1676569606/se-2>
- YRIGOYM I., ARTIGUES-BONET, A., y BLÁZQUEZ-SALOM, M. (2015). “Crisis y planificación territorial turística neoliberal en las Islas Baleares” en Investigaciones Turísticas, 9, 24–49. <https://doi.org/10.14198/INTURI2015.9.02>

JURISPRUDENCIA

- STS (Sala de lo Civil) 5199/2023, de 29 de noviembre. ECLI:ES:TS:2023:5199.
- STS (Contencioso) 2318/2016, de 27 de Octubre. EDJ 2016/196236.
- SAP Baleares 145/2010, 16 de Abril de 2010. Id. vLex: VLEX-218370535. <https://app.vlex.com/vid/218370535>
- STSJ Islas Baleares 21/2019, 9 de Enero de 2019. Id. vLex: VLEX-779478693. <https://app.vlex.com/vid/779478693>
- STSJ Islas Baleares 618/2020, 2 de Diciembre de 2020. Id. vLex: VLEX-856340216. <https://app.vlex.com/vid/856340216>
- STSJ Islas Baleares 259/2022, 19 de Abril de 2022. Id. vLex: VLEX-906683636. <https://app.vlex.com/vid/906683636>
- STSJ Islas Baleares 510/2022, 2 de Septiembre de 2022. Id. vLex: VLEX-911779292. <https://app.vlex.com/vid/911779292>
- Jdo. de lo Contencioso-advo. Valencia nº4, de 14 de noviembre de 2018, nº30/2018, rec. 256/2017. ECLI: ES:JCA:2018:1233

NOTICIAS

- <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunal-Supremo/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-avala-el-veto-de-los--apartamentos-turisticos--en-las-comunidades-de-vecinos-que-prohiben-el-uso-de-actividades-economicas> -
- <https://www.bufetefrau.com/moratoria-baleares-que-no-cunda-el-panico/> - Moratoria de la Ley 3/2022.
- <https://www.ultimahora.es/noticias/local/2023/09/06/2007271/viviendas-turisticas-mallorca-cuestan-septiembre-casi-doble-resto-espana.html>
- <https://www.diariodemallorca.es/mallorca/2023/10/08/consell-entierra-proyecto-uib-geolocalizar-93035814.html>
- <https://www.gobmallorca.com/que-feim/territori-i-urbanisme/l-informe-de-l-ipcc-evidencia-que-el-consum-de-territori-i-recursos-del-model-turistic-es-incompatible-amb-l-emergencia-climatica>
- <https://terraferida.cat/2022/01/15/places-turistiques-oferta-legal-mallorca/>
- www.arabalears.cat/1_42b282?utm_source
- <https://terraferida.cat/2019/03/22/ni-compra-ni-lloguer-no-tindras-una-casa-en-la-puta-vida/>
- <https://www.elmundo.es/baleares/2019/04/27/5cc41e5d21efa0d74f8b46d1.html>
- https://www.eldiario.es/economia/entrevista-terraferida-airbnb-mallorca_128_3468464.html
- <https://www.ultimahora.es/noticias/local/2023/05/11/1934649/consell-elimina-17000-plazas-turisticas-todas-que-habia-mallorca.html>

DOCUMENTALES

- Overbooking (2019). Àlex Dioscórides Gomis.
- Tot inclòs. Danys i conseqüències del turisme a les nostres illes (2018). Producció del col·lectiu tot inclòs.

ANEXOS

- Anexo I.- Tabla resumen del calendario de aplicación de las medidas introducidas por la Ley 3/2022 de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.