

# **Ley 2/2005 de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas.**

(BOIB 7 de abril)

Corrección técnica publicada en el BOIB de 26 de mayo

## **EXPOSICION DE MOTIVOS**

I.- El artículo 148.1.18 de la Constitución Española establece la posibilidad de que las comunidades autónomas puedan asumir la competencia en materia de promoción y ordenación del turismo, en sus ámbitos territoriales. Por otra parte, en el artículo 10.11 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears se establece el turismo como competencia exclusiva de la comunidad autónoma.

Así, a través del Real Decreto 3401/1983, de 23 de noviembre, se aprobó el traspaso de competencias del Estado a las Illes Balears, competencias que fueron asumidas por el Decreto 63/1984, de 9 de agosto. A partir de este momento se inició un proceso normativo para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico en las Illes Balears que culminó con la [Ley 2/1999](#), de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears. Así, existe un conjunto de normas particulares que regulan los requisitos y los procedimientos para la autorización y la inscripción en los registros correspondientes de los establecimientos de alojamiento turístico y una norma general que realiza una función unificadora de los citados establecimientos y de las actividades turísticas en las Illes Balears.

II.- La industria turística es un sector dinámico y en continua evolución que intenta buscar constantemente nuevas y originales fórmulas de oferta. Las Illes Balears son uno de los primeros destinos turísticos tanto en el ámbito nacional como en el internacional y, por razón de su liderazgo, se refleja de manera directa esta continua evolución. Así, y como consecuencia de las nuevas tendencias surgidas en la industria turística en los últimos diez años, se ha producido en las Illes Balears una nueva realidad económica y social. Se ha observado la progresiva inclinación de los visitantes a optar por estancias de vacaciones, mayoritariamente en viviendas, que no pueden incluirse bajo el ámbito de aplicación de la normativa vigente en la comunidad autónoma de las Illes Balears como consecuencia de diferentes factores. De esta manera, y durante estos últimos años, se ha venido desarrollando una actividad que, generando innegables beneficios económicos, estaba al margen de la legalidad, con las inevitables consecuencias de falta de control administrativo y tributario.

Una de las funciones del legislador es dar cobertura legal a las nuevas situaciones que se producen en la sociedad. Así, esta ley responde a la necesidad de regular una nueva realidad económica que permitirá, entre otras cosas, la emergencia a la superficie legal de una actividad que, hasta el momento, quedaba casi al margen del amparo normativo. El objetivo primordial de la ley es, por tanto, configurar un marco legal y establecer unos principios generales para la regulación de una nueva actividad turística, la comercialización de estancias turísticas en determinados tipos de viviendas, en el marco constitucional de la libertad de empresa y de la economía de mercado.

Por otra parte, es patente la proximidad jurídica de las estancias turísticas reguladas por esta ley con la contratación efectuada conforme a la legislación de arrendamientos urbanos. Así, existe una figura regulada por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el arrendamiento de temporada, que por su similitud con las estancias turísticas podría constituir una vía para intentar eludir la aplicación de las disposiciones de esta ley. No obstante, las estancias turísticas reguladas por esta ley reúnen los requisitos que la normativa, la jurisprudencia y la doctrina han ido señalando para determinar la existencia de una explotación turística. Por tanto, se trata de una cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda, a cambio de precio, amueblada y equipada, en condiciones de uso inmediato, y constituye una actividad económica que se ejerce de manera profesional y con finalidades lucrativas.

Asimismo, para tratar de evitar los posibles fraudes de ley y sin perjuicio de las similitudes que sin duda tienen estas dos figuras, la ley ha previsto que cuando las estancias por motivo de vacaciones en un determinado inmueble se realicen, además, con la concurrencia de lo que, en sentido genérico, se conoce como servicios turísticos, este negocio jurídico quede bajo el ámbito de aplicación de la ley.

Además, se establece como segundo criterio diferenciador de los arrendamientos de carácter privado el hecho de que la comercialización se realice a través de los operadores y canales turísticos. Es indiscutible la importancia adquirida por Internet, tanto a nivel cualitativo como cuantitativo, en la realización de contrataciones de productos turísticos, y esta norma no puede ser ajena a esta realidad.

Por otra parte, se ha venido observando que las estancias turísticas se realizan en viviendas situadas tanto en suelo urbano como en suelo rústico. Con la finalidad de evitar que las estancias realizadas en viviendas situadas en suelo rústico puedan eludir la aplicación de la ley, no se hace ninguna distinción en este sentido. Cualquier estancia turística en una vivienda realizada con la oferta y la prestación de servicios turísticos, quedará sometida a las disposiciones de esta ley, con independencia de la clase de suelo donde esté situada la vivienda.

Asimismo, y de acuerdo con los principios inspiradores de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, uno de los pilares de la política turística de las Illes Balears es y debe ser el fomento y la mejora de la calidad, para estar en condiciones de ofrecer un producto competitivo nacional e internacionalmente. De esta manera, y conforme a eso, la ley ha previsto para las viviendas objeto de estancias turísticas, la obtención de la acreditación de calidad, con carácter previo al inicio de la actividad. Este control previo permitir á que solamente se puedan comercializar en el mercado turístico aquellas viviendas que reúnan unos requisitos preestablecidos de calidad y que, en ningún caso, las viviendas citadas tengan la condición de establecimientos de alojamiento turístico.

III.- El título I establece el ámbito de aplicación objetivo y subjetivo de la ley y delimita la actividad de comercialización de estancias turísticas mediante una serie de presunciones. Se define el concepto de servicios turísticos, se crea y regula, de manera muy general, el Registro General de Comercialización de Estancias Turísticas y se faculta a los consejos insulares para crear y gestionar sus propios registros.

El título II se dedica a los sujetos de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas, haciendo especial mención a las obligaciones de los comercializadores, así como a los derechos y deberes de los usuarios de las viviendas. En el título III se realiza también una regulación muy general de la tipología de las viviendas, destacando el carácter unifamiliar. Finalmente se menciona de manera especial la acreditación de calidad que deberán obtener todas las viviendas que puedan incluirse bajo el ámbito de aplicación de la ley.

La inspección turística se regula en el Título IV, donde se realiza una remisión a los artículos correspondientes de la Ley 2/1999, de 24 de marzo.

Las disposiciones adicionales prevén, por una parte, que, en cuanto al régimen sancionador, se estará a lo

que prevé la Ley 2/1999, de 24 de marzo, y, por otra parte, la aplicación subsidiaria de la normativa turística vigente.

Las disposiciones transitorias hacen referencia al plazo máximo para la obtención de licencias y premios previstos en la ley y en la [Ley 8/1995](#), de 30 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones; y la asunción transitoria de funciones del Registro General de Comercialización de Estancias Turísticas en Viviendas de las Illes Balears en la isla de Mallorca.

La disposición final establece un mandato al Gobierno para el desarrollo reglamentario de la ley.

## **Título I**

### **Artículo 1 Objeto de la ley**

1. El objeto de esta ley es la regulación de la actividad consistente en la comercialización de estancias turísticas en viviendas en el ámbito territorial de las Illes Balears.
2. Los aspectos que se regulan al amparo de esta ley son los siguientes:
  - Régimen jurídico del comercializador.
  - Régimen jurídico del usuario.
  - Tipología de las viviendas.

### **Artículo 2 Ámbito de aplicación**

Las disposiciones de esta ley deben ser de aplicación a:

1. Las personas físicas o jurídicas que directa o indirectamente lleven a cabo la comercialización de estancias turísticas situadas en las Illes Balears.
2. Los usuarios de las viviendas situadas en las Illes Balears que se comercialicen bajo esta modalidad.
3. Las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas en las Illes Balears.

### **Artículo 3 Comercialización de estancias turísticas**

1. Se comercializan estancias turísticas en viviendas siempre que éstas se lleven a cabo a través de operadores o de cualquiera de los canales de comercialización turística y cuando se ofrezcan con servicios turísticos conformemente a lo que dispone el artículo siguiente.
2. Sin perjuicio de lo anterior, se entenderá que hay comercialización de estancias cuando no se pueda acreditar documentalmente, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea con-

forme a la legislación sobre arrendamientos urbanos, rústicos o leyes especiales.

3. Las estancias que se comercialicen turísticamente deberán consistir en la cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda, por lo que no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de usuarios que hayan formalizado distintos contratos. Se exceptuarán aquellos casos en los cuales se preste el servicio de habitación en una vivienda catalogada por el planeamiento general donde el titular del establecimiento comparte el uso de su propia vivienda con una zona o anexo dedicado al hospedaje.

#### **Artículo 4**

##### **Concepto de servicios turísticos**

A los efectos de esta ley, son servicios turísticos aquellos que el comercializador ofrezca directa o indirectamente al usuario con el objetivo de facilitar la estancia, de conformidad con lo que establece el artículo 7.2.e).

#### **Artículo 5**

##### **Registros de comercialización de estancias turísticas en viviendas**

1. Los consejos insulares competentes en materia de ordenación turística crearán y gestionarán los Registros de Comercialización de Estancias Turísticas en Viviendas.

2. En estos registros deberán inscribirse los comercializadores de estancias turísticas en viviendas, después de la aportación de la documentación preceptiva previa que se establecerá reglamentariamente.

3. Los comercializadores de estancias turísticas en viviendas deberán actualizar la información facilitada en los registros insulares competentes.

4. Se crea el Registro General de Comercialización de Estancias Turísticas en Viviendas de las Illes Balears cuya gestión corresponde a la consejería competente en materia de turismo de las Illes Balears.

5. Cualquier alta, baja o modificación en un registro insular deberá ser comunicada por el consejo insular correspondiente a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de las Illes Balears para el asiento en el registro General.

## **TÍTULO II**

### **DE LOS SUJETOS DE LA ACTIVIDAD DE COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TU- RÍSTICAS EN VIVIENDAS**

#### **Capítulo I**

##### **De los comercializadores**

#### **Artículo 6**

##### **Concepto**

Son comercializadores de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que realicen la actividad descrita en el artículo 3.

#### **Artículo 7**

##### **Obligaciones**

1. Con carácter previo al inicio de la actividad, los comercializadores de estancias turísticas en viviendas tendrán las siguientes obligaciones:

a) Obtener las autorizaciones, licencias o títulos legalmente exigibles para el desarrollo de su actividad.

b) Presentar garantías suficientes para responder ante la Administración, los usuarios y terceros de las obligaciones y las responsabilidades del ejercicio de su actividad, en la forma y la cuantía que se determine reglamentariamente.

c) Estar inscrito en los registros previstos en la ley.

d) Comunicar a la consejería competente en materia de turismo un domicilio en la comunidad autónoma de las Illes Balears, que será válido para todo tipo de notificaciones y reclamaciones.

e) Todas aquellas obligaciones que se determinen reglamentariamente.

2. En el ejercicio de su actividad, los comercializadores de estancias turísticas en viviendas deberán:

a) Tener a disposición de los usuarios las hojas de reclamación oficiales.

b) Custodiar una copia del contrato suscrito con el usuario al menos durante cuatro años y tenerlo a disposición de la administración turística competente.

c) Tener a disposición de la autoridad competente el Libro de visitas de inspección turística.

d) Mantener en perfecto estado de conservación las viviendas que comercialicen y especialmente en lo referente a las condiciones por las cuales obtuvieron la acreditación, de conformidad con lo que establece el artículo 12.

e) La prestación efectiva de todos los servicios ofrecidos que deberán determinarse reglamentariamente y que en todo caso incluirá:

- Limpieza periódica de la vivienda.

- Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general y reposición de los mismos.

- Mantenimiento de las instalaciones.

- Servicio de atención al público en horario comercial.

f) Presentar ante la administración turística competente la relación de las viviendas que se comercialicen y mantenerla actualizada permanentemente.

g) Proporcionar al usuario información veraz y completa de los servicios ofrecidos.

h) Poner a disposición del cliente un manual de uso de la vivienda cuyo contenido debe establecerse reglamentariamente.

i) Disponer de un servicio de asistencia telefónica al usuario durante las 24 horas.

j) Disponer de un centro o local de relación con los usuarios turísticos, a los efectos administrativos, asistenciales y de información sobre la vivienda.

k) Incluir en toda la publicidad el número de registro oficial del comercializador, así como el número de acreditación de calidad de las viviendas objeto de comercialización.

## Capítulo II

### De los usuarios de las viviendas

#### Artículo 8

##### Concepto

Son usuarios de estancias turísticas en viviendas las personas físicas que realizan una estancia en una vivienda en los términos y en las condiciones previstas en esta ley y en la normativa que la desarrolle.

Además de los derechos y de las obligaciones que les corresponden como usuarios o consumidores de bienes y servicios, los usuarios de estancias turísticas en viviendas tienen los derechos y las obligaciones que establece esta ley.

#### Artículo 9

##### Derechos

Los usuarios de estancias turísticas en viviendas tiene derecho a:

- Recibir información previa a la contratación, objetiva, exacta y completa sobre las condiciones y las características de la vivienda y de los servicios que en ella se ofrecen.
- Recibir las prestaciones y los servicios en las condiciones ofrecidas o pactadas con el comercializador, las cuales tendrán carácter vinculante para éste.
- Su seguridad personal y la de sus bienes, tranquilidad e intimidad, de conformidad con la normativa vigente.
- Formular las quejas y las reclamaciones que consideren pertinentes.

#### Artículo 10

##### Obligaciones

Los usuarios de estancias turísticas en viviendas tienen las siguientes obligaciones:

- Cumplir las condiciones pactadas en los términos del contrato suscrito con los comercializadores.
- Pagar los precios en el lugar, la forma y el plazo convenidos, sin que la presentación de una queja les exima de esta obligación.
- Observar las normas generales de convivencia e higiene y respetar las instalaciones y los bienes de la vivienda, como también las reglas y las prescripciones indicadas por el comercializador, siempre que no sean contrarias a lo que establece la ley.
- Comunicar las quejas y las reclamaciones al comercializador durante el período de estancia.

## TÍTULO III DE LAS VIVIENDAS

#### 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 entenderá 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 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.

La dotación mínima a los efectos de esta ley de baños y lavabos debe ser la que resulte de la aplicación de la siguiente tabla:

Número de unidades de alojamiento	Número de baños	Número de lavabos
1	1	0
2	1	0
3	1	1
4	2	1
5/6	3	1

#### 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 concederse por períodos de seis años.

La citada acreditación y sus renovaciones deben solicitarse por escrito en la forma en 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.

## **TÍTULO IV DE LA INSPECCIÓN TURÍSTICA**

### **Artículo 13**

#### **Regulación de la inspección turística**

La inspección turística debe regularse de conformidad con lo que disponen los artículos 61 a 66 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, en aquello que sea de aplicación al objeto de esta ley.

#### **Disposición adicional primera**

Por lo que se refiere al régimen sancionador, se estará a lo previsto en la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, en aquello que sea de aplicación al objeto de esta ley.

#### **Disposición adicional segunda**

En todo lo que no prevé esta ley, será de aplicación subsidiariamente la normativa turística vigente.

#### **Disposición transitoria primera**

Se establece un plazo de seis meses, contadores desde la fecha de entrada en vigor de la norma reglamentaria que desarrolle la presente 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.

#### **Disposición transitoria segunda**

La comercialización de estancias turísticas no modifica el uso de 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 consejos insulares en 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 a que se refiere la disposición transitoria anterior.

#### **Disposición transitoria tercera**

Mientras el Consejo de Mallorca no sea competente en materia de ordenación turística, las funciones del registro insular las asumirá el Registro General de Comercialización de Estancias Turísticas en Viviendas de las Illes Balears.

#### **Disposición final**

En el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno de las Illes Balears aprobará la norma de desarrollo reglamentario de lo que en ella se dispone.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que correspondan la hagan guardar.