



Circular 2/2018 del director general de Turismo, respecto a la disposición adicional octava 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 y respecto a otros aspectos de esta Ley

La disposición adicional octava 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, dispone lo siguiente:

Disposición adicional octava

Limitaciones al número de autorizaciones

Por razones imperiosas de interés general relacionadas con objetivos de política social se podrán establecer reglamentariamente limitaciones al número de autorizaciones de comercialización de estancias turísticas en viviendas de un mismo propietario.

Mientras estas no se establezcan no se pueden presentar declaraciones responsables de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas, cuando el propietario de la vivienda lo sea también de tres o más viviendas ya comercializadas turísticamente.

Se han detectado casos en los que un propietario que ya lo es de tres viviendas o más solicita, a través de una comunicación previa de datos, un cambio de propietario de una vivienda de la cual con anterioridad ya se presentó la declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT).

La interpretación literal de la disposición adicional octava implicaría en este caso que se permitiría a un propietario disponer de tres viviendas o más por una vía no prevista por la Ley, ya que no se trata *stricto sensu* de una declaración responsable de inicio de actividad de comercialización de estancias.

De una lectura integral de la disposición adicional, incluido el título, así como del espíritu y la finalidad de la norma (artículo 3 del Código civil) se deduce que el legislador pensaba en un límite para el número de inscripciones de viviendas que pudiera tener un mismo propietario independientemente de la vía formal para actualizar los datos en el Registro de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.

También se han detectado dudas sobre la posibilidad de cambiar la modalidad de explotación de una vivienda objeto de comercialización turística, supuesto en que se tienen que diferenciar dos casos:

1. Vivienda de la cual se haya presentado una DRIAT con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2017 y que ahora se quiera cambiar a la modalidad de alquiler de vivienda principal. En este caso, como las plazas

de que dispone la vivienda lo son con carácter indefinido y además no han sido adquiridas, y las de la nueva modalidad lo son por un plazo de cinco años, hay una incompatibilidad manifiesta entre las modalidades.

2. Vivienda de la cual se haya presentado una DRIAT con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2017 con una modalidad y que se quiera cambiar. En este caso, como el precio de las plazas, la modalidad de ejercicio y la zonificación pueden ser diferentes, también hay incompatibilidad manifiesta.

Por otra parte, el artículo 50.6 establece que:

6. Las viviendas objeto de comercialización turística que presenten declaración responsable tienen que contar con los sistemas de control del consumo de agua que se determinen reglamentariamente. En defecto del reglamento, **tienen que estar dotados de medidores o contadores individuales de agua dados de alta con la empresa suministradora, cuando reciban este servicio a partir de una red pública de abastecimiento.** Asimismo tienen que estar dotados de contadores individuales con respecto a otros suministros energéticos vinculados a la vivienda, como electricidad o gas.

Esta previsión se incluyó para que se pueda imputar el consumo de agua de las viviendas objeto de comercialización turística al propietario de la vivienda. Desde el momento en que dispongan de un sistema para medir el consumo de agua, de manera que se pueda hacer un reparto entre los vecinos, el hecho de que esté dado de alta en la empresa suministradora no tiene que ser un impedimento para la comercialización turística.

A continuación, el artículo 50.16 establece que:

16. Las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas residenciales tienen que suscribir una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil por los daños corporales o materiales que puedan sufrir las personas usuarias de las viviendas durante las estancias y, **asimismo, en el caso de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que cubra los daños que eventualmente puedan ocasionar las personas usuarias a la comunidad de propietarios.**

Se han recibido comunicaciones tanto de empresas de seguros como de particulares, en el sentido de que esta exigencia de la Ley es por ahora de imposible cumplimiento, visto el mercado de seguros. Evidentemente un requisito de imposible cumplimiento no puede ser exigible.

Finalmente, el anexo 1 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores; 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, de 19 de julio, de turismo de las Illes



Balears, establece los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos que desarrollan sus actividades en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Para las estancias turísticas en viviendas se fija la nomenclatura de ETV con el número de inscripción.

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, incluye dos nuevas modalidades de comercialización de estancias turísticas en viviendas, que son la ETVPL (edificios plurifamiliares) y la ETV60 (vivienda principal durante 2 meses el año).

La Ley 6/2017 no dispuso una modificación del anexo 1 del Decreto 20/2015 pero, si se aplica la analogía fijada en el artículo 4 del Código civil, el distintivo tiene que ser el mismo, a pesar del cambio de nomenclatura.

De acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, los órganos superiores y directivos impulsan y dirigen la actividad administrativa mediante instrucciones, circulares y órdenes de servicio.

De acuerdo con el artículo 21.3 son circulares aquellas pautas de actuación interna dictadas por los órganos superiores o directivos y encaminadas a recordar la aplicación de determinadas disposiciones legales o a unificar criterios de interpretación de estas, con la finalidad de aplicar en el ámbito de la actuación administrativa una interpretación homogénea.

El artículo 3.1 del Código civil establece que las normas se interpretarán según el sentido mismo de sus palabras, con relación al contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que tienen que ser aplicadas, vistos fundamentalmente el espíritu y la finalidad de estas.

Por todo ello, examinados estos preceptos y la problemática que han generado, con la finalidad de unificar los criterios de actuación en la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo, dicto la siguiente

Circular

1. El límite al número de autorizaciones que establece la disposición adicional octava de la Ley 6/2017 se tiene que aplicar tanto en nuevas DRIAT como en comunicaciones previas de cambios de propietarios.

2. Para tramitar el cambio de modalidad de una vivienda objeto de comercialización turística ya inscrita, se tiene que solicitar la baja del Registro de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos para después presentar una nueva DRIAT que tiene que cumplir con toda la normativa turística vigente.
3. No se exige que la póliza de responsabilidad civil que tienen que presentar las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas residenciales cubra los daños ocasionados por los usuarios a la comunidad de propietarios en edificios plurifamiliares. Esto se tiene que aplicar mientras no cambien las circunstancias del mercado de seguros que ahora mismo hacen que este sea un requisito de imposible cumplimiento.
4. Se acepta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas tanto un medidor individual —dado de alta o no en la empresa suministradora, siempre que permita una distribución del consumo entre los vecinos—, como el contador individual dado de alta en la empresa suministradora.
5. Los distintivos para las viviendas objeto de comercialización turística de las nuevas modalidades (ETVPL y ETV60) tienen que cumplir con las especificaciones que establece el anexo 1 del Decreto 20/2015, con la excepción que se sustituirá ETV por ETVPL o ETV60, según los casos.

Esta Circular se aplica a partir de 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.

Palma, 4 de octubre de 2018

El Director General de Turismo



Antoni Sansó Servera