



Borrador de Anteproyecto de Ley de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 30.11 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears dispone que el turismo es una competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma, en atención al artículo 148.1.18 de la Constitución, que se refiere a la promoción y a la ordenación del turismo en el ámbito territorial respectivo. Por tanto, desde que el Real Decreto 3401/1983, de 23 de noviembre, aprobó el traspaso de las funciones y servicios en materia de turismo del Estado a las Illes Balears, la Comunidad Autónoma ha ejercido esta competencia, tanto desde un punto de vista de ordenación material como de elaboración de normativa.

También es importante mencionar el artículo 24 del Estatuto de Autonomía, que dispone que los poderes públicos de la Comunidad Autónoma reconocerán la actividad turística como elemento económico estratégico, y que el fomento y la ordenación de la actividad turística deben llevarse a cabo con el objetivo de hacerla compatible con el respeto al medio ambiente, el patrimonio cultural y el territorio.

Esta competencia exclusiva en turismo ha permitido llevar a cabo una regulación de los alojamientos turísticos de las Illes Balears, y también de las viviendas que se comercializan turísticamente. Así, cabe destacar la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística, que regulaba y configuraba las viviendas turísticas de vacaciones como alojamientos turísticos; la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de Comercialización de Estancias Turísticas en Viviendas, que llevó a cabo la regulación de ciertas viviendas ya no como alojamientos turísticos sino como viviendas objeto de comercialización turística, y la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que también configura con carácter general este tipo de actividad como

una comercialización turística de viviendas, pero desde la definición clara de que se trata de viviendas de uso residencial. Las dos primeras normas sólo permitían la comercialización turística en viviendas unifamiliares aisladas, pero la Ley 8/2012 amplió las posibilidades a las viviendas pareadas sometidas al régimen de propiedad horizontal, y a las viviendas unifamiliares entre medianeras siempre que fueran únicas en la parcela. Este hecho ya supuso, pues, una gran ampliación de las posibilidades de comercialización turística de estancias en viviendas.

Con la modificación que se lleva a cabo con esta ley se avanza un poco más, porque se trata de hacer encajar también en las posibilidades de comercialización de estancias turísticas las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal -o edificios plurifamiliares-, más allá de los conocidos como edificios pareados sobre parcela común, que ya estaban permitidos.

En todo caso, esta regulación no puede obviar los diversos problemas que la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial puede conllevar, por lo que se establecen una serie de exigencias y límites relacionados básicamente con el urbanismo, la ordenación del territorio y el medio ambiente.

Como punto de partida de la modificación que se lleva a cabo, se deberá indicar el cambio del mismo concepto de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas. Se pretende recoger lo que la propia Ley de arrendamientos urbanos, en el artículo 5.e), excluye de su ámbito de aplicación y remite a las normativas turísticas. Hay que observar, en todo caso, que exige finalidad lucrativa, lo que excluye del concepto de vivienda comercializada turísticamente supuestos como la cesión temporal y gratuita de una vivienda, los intercambios de viviendas con fines turísticos, etc.

En cuanto a los límites antes indicados, es evidente que, teniendo en cuenta la posibilidad a partir de esta Ley de llevar a cabo comercializaciones turísticas en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, siempre que se cumplan los criterios que se indican, así como el gran número de nuevas altas de viviendas comercializadas turísticamente que ha habido en los últimos años, se hace imprescindible un control desde el punto de vista urbanístico y territorial, dado que se

debe poner cuidado en la configuración de los barrios o las zonas donde se concentre la oferta y en la convivencia en los mismos; en la existencia de infraestructuras adecuadas, y, a nivel general, en el hecho de evitar una subida de los precios del arrendamiento o de la vivienda, así como en la falta de oferta de ésta, para la población residente.

Otro aspecto que recoge la modificación que lleva a cabo esta ley tiene que ver con el límite relativo a las plazas turísticas en alojamientos turísticos y a las plazas objeto de comercialización turística en viviendas de uso residencial, dado que se ha detectado en los últimos años una enorme presión sobre el territorio, las carreteras, las infraestructuras, el medio ambiente, los recursos disponibles, etc., que hace necesario que, después de un estudio cuidadoso por isla, se fije un límite máximo efectivo y real, tanto de plazas turísticas en alojamientos turísticos, por un lado, como de estancias turísticas en viviendas residenciales, por otro. Los instrumentos adecuados para llevar a cabo esta determinación deben ser los Planes de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) y, en su caso, los planes territoriales insulares (PTI). Esta limitación o capacidad de acogida, basada en razones medioambientales y de ordenación del territorio, ya ha señalado la Organización Mundial del Turismo (OMT) que se corresponde con el nivel de afluencia turística y de equipamientos que puede asumir una región para una mayor satisfacción de sus visitantes sin que suponga una repercusión importante en sus recursos y en la capacidad de gestión. Por tanto, esta norma dispone que los instrumentos mencionados definan el límite máximo de plazas por isla, diferenciando las plazas turísticas de alojamientos turísticos de las plazas correspondientes a estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

En todo caso, es importante observar que la limitación o el techo máximo de plazas turísticas en el archipiélago balear no es nuevo. Ya está recogido en el ordenamiento jurídico propio desde el Decreto 9/1998, de 23 de enero, de medidas transitorias relativas al procedimiento de expedición de autorizaciones previas y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades; posteriormente, en la Ley 2/1999, y, actualmente en la Ley 8/2012. Todas estas normas ya supeditaban y supeditan la apertura de nuevos establecimientos de alojamiento turístico o la ampliación de los existentes a la aportación de plazas turísticas de establecimientos que se den de baja definitiva o adquiridas a los órganos gestores de plazas. Por lo tanto, lo que hace la presente modificación es

mantener esta exigencia, pero eliminar el gran número de excepciones que había.

Con carácter transitorio y hasta que no se delimite el techo mencionado, éste estará determinado por las plazas existentes actualmente y que se puedan dar de baja definitiva, así como por las existentes en las bolsas de plazas de que dispone cada Administración turística insular, manteniendo la excepción para Menorca, dadas sus peculiaridades en la materia.

También, y en esta línea de evitar una saturación turística no deseable ni sostenible, se eliminan determinadas excepciones a la ratio mínima de plazas por metro cuadrado de parcela, y se mantienen sólo para los establecimientos que no se podrían entender sin ésta.

Volviendo al control mencionado de carácter territorial y urbanístico relativo a las estancias turísticas en viviendas residenciales, este pasa, en primer lugar, por una delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística. Esta zonificación la llevarán a cabo los consejos insulares y el Ayuntamiento de Palma respecto de las zonas en las que, justificadamente, y teniendo en cuenta las peculiaridades de las infraestructuras, la densidad poblacional u otros criterios insulares, se considere que esta utilización extraordinaria de los edificios residenciales resulta compatible con el uso ordinario de vivienda que los caracteriza. En todo caso, será necesario en este procedimiento solicitar el informe a los ayuntamientos.

Al margen de lo anterior, y en cuanto a la comercialización de estancias turísticas llevada a cabo en viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, se considera necesario fijar, por razones urbanísticas, un límite adicional de temporalidad de 5 años para el ejercicio de la actividad. Este permiso sería renovable mediante la presentación de una comunicación y de un certificado de adquisición temporal de plazas, pero siempre que se continuasen cumpliendo todos los requisitos legales en el momento de la renovación, como, por ejemplo, que la zona donde se ubica siga siendo una zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales. Ello, porque con esta ley se permite, por primera vez en las Illes Balears, la posibilidad de comercialización turística de estas viviendas, en las que, por tanto, se llevará a cabo una actividad de carácter residencial turístico junto

con el estrictamente residencial; lo cual, sumado a su generalmente mayor densidad poblacional por solar respecto de otras tipologías, conduce a la necesidad de que el legislador prevea la posibilidad de que las zonas donde se permita o los criterios urbanísticos o territoriales que se establezcan se puedan ir adaptando a las problemáticas y necesidades urbanísticas que puedan ir surgiendo, y, en consecuencia, estas viviendas que ofrezcan estancias turísticas estén siempre supeditadas a la permisividad o no de estos instrumentos, sin que la no posibilidad de renovación pueda generar derecho a indemnizaciones.

En cuanto al establecimiento de las zonas aptas, hay que recordar que los consejos insulares son las instituciones de gobierno de cada una de las islas, a la vez que instituciones de la Comunidad Autónoma, y gozan de autonomía en la gestión de sus intereses de acuerdo con la Constitución, el Estatuto y las leyes del Parlamento en su ámbito territorial; concretamente, en cuanto al ámbito urbanístico y territorial, de acuerdo con el artículo 70 del Estatuto de Autonomía, los consejos insulares tienen atribuidas, en calidad de competencias propias, las materias de urbanismo, habitabilidad y ordenación del territorio, con el litoral incluido.

El peculiar tratamiento del municipio de Palma se fundamenta en la condición de capital, sin olvidar su elevada población, razón por la cual la Ley de Capitalidad ya le otorga unas competencias urbanísticas singulares.

En todo caso, será necesario en el proceso de zonificación un período de información pública con la posibilidad de hacer alegaciones, así como la solicitud de informe con carácter preceptivo a cada ayuntamiento, dadas sus competencias en urbanismo atribuidas por el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

También se dispone que, reglamentariamente, se pueden establecer condiciones urbanísticas específicas, y, asimismo, que los diferentes instrumentos de ordenación territorial y urbanística pueden establecer otras condiciones para las viviendas de uso residencial objeto de comercialización de estancias turísticas, evidentemente en el ámbito y con el alcance limitado de estos instrumentos: la ordenación territorial y urbanística.

Asimismo, teniendo en cuenta esta necesidad de proteger el medio ambiente y hacer un uso sostenible de las infraestructuras y de los recursos de las Illes Balears, así como de protección de los consumidores y usuarios, se exige a todas las viviendas residenciales que a partir de ahora quieran comercializar estancias turísticas una serie de requisitos relativos a certificación energética y a disponibilidad de contadores individuales de agua.

Del mismo modo, y por razones de protección del acceso de la población de las Islas en una residencia, se fija la prohibición de comercialización turística en las viviendas en régimen de protección oficial o precio tasado.

Por otra parte, se debe mencionar específicamente la exigencia de antigüedad que se requerirá a las viviendas de uso residencial que quieran, a partir de ahora, presentar las declaraciones responsables para comercializar estancias turísticas, que será de diez años; esto, porque, como dice el mismo concepto, han de ser viviendas de uso residencial y, por tanto, tiene que haber una consolidación previa y real de este uso residencial antes de poder ser comercializados turísticamente. Se trata de evitar saturaciones, especulaciones urbanísticas, y otros perjuicios al interés general.

Por otro lado, y dada la protección especial que debe tener, se prohíbe llevar a cabo nuevas altas de viviendas residenciales comercializadas turísticamente en suelo rústico protegido, salvo que los PIAT o los PTI, por razones justificadas, puedan determinar otra cosa en el ámbito insular respectivo.

Respecto a las consideraciones ya mencionadas y su relación con la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, el considerando número 9 de dicha Directiva determina que ésta no se aplica a las normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural. Asimismo, los artículos 9 y siguientes de la misma Directiva permiten limitar el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio cuando esté justificado por razones imperiosas de interés general (RIIG), entre las que se encuentran, de acuerdo con el artículo 4.8, la protección de los consumidores, la

protección del medio ambiente y del entorno urbano o los objetivos de política social, entre otros.

Cabe mencionar que también se modifican diversos artículos de la Ley 8/2012 para procurar que los comercializadores de viviendas turísticas se encarguen de que sus clientes alojados conozcan y respeten las normas de convivencia, en particular las que puedan constar en las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios en casos de viviendas sometidas a propiedad horizontal, así como que hagan una utilización adecuada de los servicios y de las cosas comunes, de manera que no se produzcan perjuicios o molestias a los vecinos.

Asimismo, se dispone que la capacidad de las viviendas debe corresponderse con la determinada en la cédula de habitabilidad o en el documento análogo que pueda expedir la Administración insular competente.

Volviendo estrictamente a las viviendas de uso residencial sometidas al régimen de propiedad horizontal, se debe mencionar que es cierto que el artículo 33 de la Constitución reconoce, en la sección de los derechos y deberes de los ciudadanos, el derecho a la propiedad privada, delimitada por su función social, lo que se podría considerar que concede el derecho a comercializar turísticamente la vivienda, pero también es cierto que no sólo diferentes medidas que tengan que ver con el urbanismo, la ordenación del territorio, el medio ambiente, etc., pueden limitar esta posibilidad, sino también las propias comunidades de propietarios pueden impedir este uso atendiendo a razones diversas. Estas razones pueden afectar incluso derechos constitucionales fundamentales, como son el derecho a la intimidad personal y familiar o el derecho a la seguridad de los residentes habituales. En este sentido, se debe tener en cuenta que los usuarios de estancias turísticas irán cambiando cada pocos días o semanas; que tendrán acceso a zonas comunes y harán uso de ellas; que sus usos y dinámica horaria podrían no coincidir con los de los residentes habituales, etc.

Dados estos efectos directos sobre los vecinos residentes, se impone la necesidad de que los poderes públicos procuren, mediante normas jurídicas, no sólo intentar reforzar el deber de vigilancia o control de los comercializadores respecto de sus clientes, sino procurar que el resto de miembros de la comunidad de propietarios puedan tener una potestad

efectiva de decisión respecto de la posibilidad de admitir o no la comercialización turística de uno o de varias viviendas pertenecientes a la comunidad, lo que les afectará directamente. Hay que partir de la idea de que esta posibilidad en edificios sometidos a propiedad horizontal es nueva en el archipiélago y, por tanto, la falta de previsión expresa al respecto en los títulos constitutivos o los estatutos de las comunidades de propietarios puede ser frecuente, a lo que habría que sumar la extrema rigidez prevista en la Ley de Propiedad Horizontal para su modificación. Esto conduce a la necesidad de dotar a las comunidades de propietarios de las islas, por medio de una ley, de instrumentos realmente efectivos para decidir si se permite o no la comercialización turística en el edificio, lo que pasa por atender no tan sólo a lo que disponga el título constitutivo o los estatutos, sino por dar capacidad efectiva a los acuerdos tomados válidamente por las juntas de propietarios al respecto.

La base competencial de esta regulación es, por un lado, la competencia exclusiva en turismo -artículo 30.11 del Estatuto de Autonomía-, que ya ha permitido a esta comunidad dictar dentro de la misma normativa turística reguladora de las estancias turísticas gran cantidad de normativa con claras implicaciones civiles -así, la referente al régimen jurídico de los usuarios de estancias turísticas, la misma calificación como viviendas turísticas de aquellas en las que se produce una cesión temporal del uso de la totalidad de la vivienda con determinada tipología, lo cual se relaciona con la figura del arrendamiento de cosa, etc. El otro fundamento competencial se encuentra en el artículo 30.27 del Estatuto de Autonomía, que determina como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma el desarrollo del derecho civil propio, siempre que no entre en determinadas competencias que se reservan al Estado. En este sentido, al margen de la regulación civil contenida en la regulación turística, se debe mencionar la existencia de derecho civil propio de las Illes Balears relativo a los derechos reales.

Esta regulación de las viviendas objeto de comercialización turística, en todo caso, se hace sin olvidar que cualquier vivienda puede ser objeto de arrendamiento de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, incluso como arrendamiento de temporada, siempre que no cumpla las previsiones que el mismo artículo 5.e) de esta Ley determina para excluirlo de su ámbito de aplicación, y que señalan la comercialización turística.

Se debe mencionar, asimismo, que esta modificación afecta también a las sanciones a las viviendas de uso residencial objeto de comercialización turística cuando no cumplan los requisitos esenciales para llevarla a cabo, y ello, en atención a los grandes perjuicios ya detectados que hace este tipo de oferta ilegal a la población en general de las Illes Balears, dado que provoca falta de oferta de inmuebles destinados a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda, lo que es especialmente sensible en determinados núcleos del archipiélago, así como un encarecimiento de precios, tanto de alquiler como de venta. Las sanciones impuestas hasta ahora, si bien ya podían entrar dentro del rango que esta norma dispone, en la práctica no eran impuestas por las diferentes administraciones competentes, sino que optaban por aplicar el rango más bajo, lo que se ha demostrado que no es una herramienta adecuada para combatir una problemática tan perjudicial. Por lo tanto, lo que pretende esta modificación es que las sanciones a la oferta ilegal se apliquen en su tramo más alto, y se dé a las administraciones, en todo caso, un margen suficientemente amplio de valoración y aplicación al caso concreto.

Esta norma también cambia el cómputo de plazas en los hoteles de ciudad, para equipararlo al resto de establecimientos hoteleros.

Esta Ley también incorpora una disposición transitoria destinada a que, dada la anulación de excepciones a la necesidad de adquisición de plazas y del cumplimiento de ratio turística, y los cambios respecto al cómputo de plazas para hoteles de ciudad, se considere que los proyectos ya presentados en forma a la Administración urbanística o que ya hayan obtenido la licencia de obra y, por tanto, se hayan elaborado y aprobado bajo determinadas condiciones, no se vean ahora afectados. Tampoco deben verse afectados los que hayan solicitado en forma el informe preceptivo y vinculante a la Administración turística a que hace referencia la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012.

Hay que observar también que esta norma no contiene todavía ninguna modificación relativa a los artículos suspendidos por la disposición adicional única del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de Medidas Urgentes en Materia Urbanística, la cual se hará en una ley posterior que también modificará la Ley 8/2012, por lo que los artículos indicados continúan suspendidos.

Por todo lo expuesto hasta ahora, y en cuanto al cumplimiento de los principios determinados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se constata que la norma cumple los principios de necesidad y eficacia, dado que la regulación de la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales en general, y de las sometidas al régimen de propiedad horizontal en particular, es una cuestión ineludible, de innegables consecuencias para la sociedad, que ha tenido en cuenta los múltiples aspectos e intereses afectados; y, asimismo, cumple el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación imprescindible y no hay medidas menos restrictivas para hacer encajar todos los aspectos e intereses afectados, tanto generales como particulares.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, también se ha acreditado la coherencia de esta norma con el resto del ordenamiento jurídico, tanto estatal como europeo, y se fija un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certeza, que posibilita su conocimiento y comprensión.

En cuanto al principio de transparencia, se ha seguido el trámite de audiencia para que los destinatarios potenciales tengan una participación efectiva en su elaboración, así como se han reflejado en esta exposición de motivos los objetivos perseguidos. También se han cumplido los términos del artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y así, entre otros, se ha publicado la memoria de análisis de impacto normativo y se ha publicado el Anteproyecto de ley.

Se han evitado, asimismo, cargas administrativas innecesarias, para garantizar el principio de eficiencia, así como se han tenido en cuenta los gastos o los ingresos públicos presentes o futuros, y también se ha cuantificado, valorado y acreditado que no alterarán el cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, a los que se supedita.

En cuanto al aspecto formal, esta norma se estructura en un artículo, una disposición transitoria, una derogatoria y una final.

Artículo único

Modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears

1. Se modifican los puntos 3 y 5 del artículo 5, que pasan a tener la redacción siguiente:

3. Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y, si procede, los planes territoriales insulares (PTI) pueden establecer la densidad global máxima de población, delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección, y fijar el tamaño y las características, así como establecer parámetros mínimos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos. Así mismo, pueden señalar las excepciones que por su ubicación o características especiales así lo aconsejen.

También pueden determinar estos parámetros respecto de las zonas residenciales colindantes con las turísticas.

Así mismo, los PIAT tienen que analizar, respecto a cada una de las zonas, la incidencia de las figuras previstas en el artículo 37 y en el capítulo IV del título III de la presente Ley.

Los PIAT y, si procede, los PTI, tienen que determinar también el límite máximo por isla de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente, en función de los recursos insulares existentes, las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes de su ámbito.

Hasta que no se determine esta cifra, el límite máximo de plazas por isla vendrá determinado por las existentes legalmente más las que integren las bolsas gestionadas por los organismos gestores de plazas turísticas o las administraciones turísticas insulares.

Una vez que los PIAT determinen el límite máximo de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente por isla, las cifras finales, si son superiores a las existentes legalmente más las integradas en las bolsas de plazas, incrementarán estas bolsas y serán gestionadas por los organismos gestores o las administraciones turísticas insulares.

[...]

5. Los hoteles de ciudad, los establecimientos de turismo de interior y las hospederías están exonerados de la aplicación de la ratio turística a que se refiere el párrafo anterior.

También lo están los albergues y refugios turísticos, cuando el desarrollo reglamentario habilite la posibilidad de apertura de estos.

2. Se modifica la letra a) del artículo 16, que pasa a tener la redacción siguiente:

a) Respetar las normas de uso y de régimen interior de los establecimientos turísticos, y las reglas particulares de los lugares objeto de visita y de las actividades turísticas; así mismo, tienen que respetar las normas básicas de convivencia y, en cuanto a las viviendas objeto de comercialización turística, también los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes determinados en las normas de régimen interior de las comunidades de propietarios de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

3. Se introduce una nueva letra en el artículo 19, con la redacción siguiente:

m) Velar porque las personas alojadas, tanto si es en establecimientos de alojamiento como en viviendas objeto de comercialización turística, estén informadas por escrito y respeten las normas básicas de convivencia; y estén informadas por escrito y respeten los detalles de esta y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes determinados en las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios en casos de viviendas sometidas a propiedad horizontal, de forma que no se produzcan perjuicios o molestias al resto de personas alojadas o a los vecinos.

4. Se modifica el artículo 28, que pasa a tener la redacción siguiente:

Artículo 28

Actividad clandestina y oferta ilegal

1. La publicidad por cualquier medio de difusión o la realización efectiva de una actividad turística sin haber presentado la declaración responsable de inicio de actividad, o si se ha presentado pero sin cumplir las exigencias

legales para su ejercicio, tiene la consideración de oferta ilegal o actividad clandestina e implica la incoación del expediente sancionador correspondiente con sujeción a lo que dispone esta Ley.

2. Se prohíbe la utilización de denominaciones de cualquier actividad turística que puedan inducir a error sobre la clasificación, las categorías o las características de la actividad.

Se prohíbe que los alojamientos que no hayan presentado la DRIAT o que la hayan presentado sin cumplir los requerimientos normativos utilicen las denominaciones ‘de vacaciones’, ‘turística’ o similares.

3. En cuanto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, se consideran oferta ilegal y actividad clandestina, respectivamente:

a) La publicidad de viviendas que comercialicen estancias turísticas que no hayan presentado la DRIAT a la Administración turística o que no cumplan los requisitos normativos exigidos para su comercialización. Será responsable de esta oferta ilegal tanto el titular del medio a través del cual se lleva a cabo la publicidad, en soporte papel, página web o cualquier otro, así como la persona responsable de insertar la publicidad.

Toda la publicidad de estas viviendas tiene que incorporar el número de inscripción turística de la vivienda.

b) La comercialización de estancias turísticas en viviendas que no hayan presentado la DRIAT a la Administración turística o que no cumplan los requisitos normativos exigidos para su comercialización.

4. La actividad clandestina, la oferta ilegal, el intrusismo y la competencia desleal tienen que ser objeto de control, seguimiento y plan de acción, y se aplicará el artículo 9 de esta Ley.

5. Se modifica el artículo 49, que pasa a tener la redacción siguiente:

Artículo 49

Concepto

Son empresas comercializadores 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 las caracteriza.

6. Se modifica el artículo 50, que pasa a tener la redacción siguiente:

Artículo 50

Requisitos para la comercialización

1. Se pueden comercializar estancias turísticas de corta duración en viviendas de uso residencial siempre que esta comercialización la lleve a cabo su propietario o se haga por medio de operadores o cualquiera de los canales de comercialización turística, en los términos de esta Ley y en los de su desarrollo reglamentario.

2. Sólo se puede llevar a cabo la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas cuando se haga en viviendas residenciales que tengan la cédula de habitabilidad en vigor o el título de habitabilidad análogo expedido a tal efecto por la Administración insular competente.

3. Sólo se pueden presentar nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas y, por lo tanto, llevar a cabo una nueva comercialización turística, cuando estas declaraciones se refieran a viviendas de uso residencial que estén ubicadas en las zonas declaradas aptas de manera expresa por los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma, determinadas de conformidad con lo que dispone el artículo 75 de esta Ley.

En este sentido, el comercializador de la vivienda tiene que estar en posesión de un certificado municipal acreditativo de la situación mencionada.

En todo caso, la presentación de DRIAT que se refiera a estancias turísticas llevadas a cabo en viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, habilita para el ejercicio de la actividad por un plazo de 5 años desde la presentación mencionada a la Administración turística. Pasado este plazo, se podrá continuar con la comercialización turística sólo si se continúan cumpliendo todos los requisitos determinados legalmente o reglamentariamente, por periodos prorrogables de 5 años, con los condicionantes que se establecen en el párrafo siguiente.

Dentro del mes anterior a la finalización del periodo de 5 años, si la vivienda continúa cumpliendo todos los requerimientos determinados legalmente o reglamentariamente, el propietario de la vivienda, o el comercializador con el permiso expreso de este, podrá presentar a la Administración turística una comunicación relativa al hecho de que se prorroga el plazo de comercialización por 5 años, que continúa cumpliendo los requerimientos normativos, y que tiene el certificado del órgano gestor de plazas o de la Administración turística que acredita que puede disponer de manera temporal de las plazas por 5 años más.

En caso de que se cumplan los 5 años y no se haya producido esta comunicación, o que la vivienda ya no cumpla los requerimientos normativos establecidos en aquel momento, incluidos los urbanísticos, tendrá que cesar su actividad de comercialización de estancias turísticas, la vivienda pasará a situación de baja definitiva y las plazas retornarán de manera automática a los organismos gestores de plazas o a la Administración turística.

4. No se pueden comercializar estancias turísticas en las viviendas de uso residencial que tengan abierto un expediente de infracción urbanística y, en general, en las que se encuentren en cualquiera de las situaciones de fuera de ordenación previstas en el artículo 68.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears.

5. Las viviendas residenciales objeto de comercialización turística tendrán que acreditar su sostenibilidad mediante la obtención previa a su comercialización de la certificación energética, con las calificaciones mínimas siguientes:

— Calificación F para edificaciones anteriores al 1/12/2007

— Calificación D para edificaciones posteriores al 01/01/2008

Reglamentariamente se puede determinar la exigencia de otra calificación energética.

6. Las viviendas objeto de comercialización turística tienen que estar dotadas de contadores individuales de agua dados de alta con la empresa suministradora, cuando reciban este servicio a partir de una red pública de abastecimiento.

Así mismo, tienen que cumplir la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable a las viviendas.

7. No se pueden comercializar turísticamente viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal cuando lo impidan el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, en el sentido que determinen la no posibilidad de uso de los inmuebles para finalidades diferentes de las de vivienda. Por uso diferente del de vivienda se tiene que entender todo uso que permitiría una utilización diferente de la que es satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

Cuando el título constitutivo o los estatutos no impidan la comercialización turística de las viviendas en los términos expuestos, o estos no existan, será necesario, para llevar a cabo la comercialización turística, un acuerdo de la junta de propietarios en el cual la mayoría de propietarios, que a la vez constituyan la mayoría de cuotas de propiedad, acepten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, acuerdo que se podrá modificar por la misma mayoría.

Este acuerdo no será necesario si el título constitutivo o los estatutos ya admiten expresamente la posibilidad de comercialización turística.

En todo caso, en el momento de cambios en los estatutos o acuerdos de la junta de propietarios, que impidan la comercialización turística, esta tendrá que cesar.

8. No se puede comercializar turísticamente ningún tipo de vivienda residencial sometida al régimen de protección oficial o a precio tasado.

9. Se tienen que ofrecer los servicios turísticos contenidos en el artículo 51, así como cumplir el resto de requisitos determinados por esta Ley y la normativa de desarrollo.

10. El comercializador tiene que cumplir todos los requerimientos normativos que exija su actividad, entre otros: los requerimientos que puedan ser exigibles para ejercer la actividad empresarial; los de la legislación laboral si tiene personal contratado, y los requerimientos de carácter tributario contenidos en su normativa específica, así como estar al corriente de las obligaciones tributarias.

11. El comercializador de estancias turísticas tiene que enviar a la Dirección general de Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen, de conformidad con la normativa de seguridad ciudadana.

12. Se entenderá que hay comercialización de estancias turísticas cuando no se pueda acreditar, de conformidad con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme con la legislación sobre arrendamientos urbanos o rústicos o con otra ley especial.

13. Los usuarios alojados tienen que cumplir los usos de convivencia y de orden público, así como, en los casos de propiedad horizontal, las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda esté ubicada.

En caso de alteraciones graves de la convivencia o de infracción grave de las normas de régimen interior de las comunidades, el comercializador de la vivienda tendrá que requerir que el abandono de esta por el cliente se haga en un plazo máximo de 24 horas.

14. Las estancias que se comercialicen turísticamente tienen que consistir en la cesión temporal del derecho de goce de la totalidad de la vivienda por periodos de corta duración, entendidos como estancias por días o semanas, sin que una estancia pueda ser superior a dos meses. En este sentido, se presume que una vivienda se comercializa turísticamente cuando haya comercialización por días o semanas.

15. No se permite la formalización de contratos por habitaciones o hacer coincidir en la misma vivienda usuarios que hayan formalizado contratos diferentes.

16. Las empresas comercializadores de estancias turísticas en viviendas residenciales tienen que subscribir una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil por los daños corporales o materiales que puedan sufrir los usuarios de las viviendas durante las estancias en estos, y, así mismo, que cubra los daños que eventualmente puedan ocasionar los usuarios a la comunidad de propietarios.

17. Las viviendas residenciales respecto de las cuales se presente la declaración responsable para iniciar la actividad de comercialización de estancias turísticas tienen que tener una antigüedad mínima de 10 años, acreditable mediante el certificado de final de obra o mediante un certificado municipal emitido a tal efecto.

18. No se permite el inicio de nuevas actividades de comercialización turística en viviendas residenciales situadas en suelo rústico protegido. No

obstante lo anterior, los PIAT o los PTI de cada isla pueden, de manera motivada, establecer otras previsiones al respecto.

19. Reglamentariamente se tienen que desarrollar los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

7. Se modifica el artículo 51, que pasa a tener la redacción siguiente:

Artículo 51

Servicios turísticos

1. El comercializador de estancias turísticas en viviendas de uso residencial tiene que garantizar, con el objeto de facilitar la estancia, la prestación directa o indirecta de los servicios turísticos siguientes:

a) Limpieza periódica de la vivienda, antes de la entrada de nuevos clientes o durante la estancia de estos.

b) Suministro de ropa de cama, lencería, menaje de la casa en general y reposición de estos.

c) Mantenimiento de las instalaciones.

2. Además de las obligaciones impuestas en el artículo 19 de la presente Ley a todas las empresas turísticas, el comercializador de estancias turísticas en viviendas de uso residencial tiene que posibilitar la asistencia telefónica al turista o usuario durante las 24 horas. Este número y servicio también estará a disposición de la comunidad de propietarios para que pueda comunicar incidencias graves que se puedan producir y que la afecten.

8. Se modifica el artículo 52, que pasa a tener la redacción siguiente:

Artículo 52

Capacidad, equipamiento mínimo y presentación de la DRIAT

1. Las viviendas de uso residencial pueden comercializar estancias turísticas por el número máximo de plazas que permita la cédula de habitabilidad o el título de habitabilidad análogo mencionado en el artículo 50.

2. En defensa de los consumidores y usuarios, las viviendas tienen que tener el equipamiento mínimo que se determine reglamentariamente, y siempre tienen que disponer al menos de un cuarto de baño por cada cuatro plazas. En los casos de plazas que excedan el número de cuatro o de múltiplos de cuatro, ya se exige un nuevo cuarto de baño.

3. No se pueden comercializar estancias turísticas en viviendas que no cumplan todo lo que determina esta Ley y la normativa de desarrollo, así como la normativa urbanística, y que no hayan presentado la DRIAT a la Administración competente.

9. Se modifica el artículo 75, que pasa a tener la redacción siguiente:

Artículo 75

Ordenación territorial de los recursos turísticos

1. La ordenación territorial de los recursos turísticos de cada una de las islas se tiene que hacer según lo que dispone esta Ley, de acuerdo con los instrumentos de planeamiento y el resto de normas de ordenación del territorio aplicables.

2. A los efectos de esta Ley, tiene la consideración de zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial aquella en que, justificadamente, y con las medidas correctoras que se puedan establecer, se considere que esta utilización extraordinaria de las viviendas residenciales resulta compatible con el uso ordinario de vivienda que las caracteriza.

3. Cada consejo insular tiene que declarar y delimitar mediante acuerdo del pleno las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, que podrá diferenciar por tipologías edificatorias.

Este procedimiento se tiene que someter a las determinaciones siguientes:

a) Previamente en la declaración hay que someter la propuesta a trámite de información pública por un plazo no inferior a veinte días, para que se puedan hacer alegaciones.

b) Se tiene que solicitar el informe de los ayuntamientos, que lo tendrán que emitir en el plazo máximo de un mes. En caso de que algún ayuntamiento no emita el informe en el plazo mencionado, el consejo insular podrá tomar las determinaciones urbanísticas que considere respecto de la comercialización turística de viviendas en el municipio y, si procede, respecto de la zonificación.

Los consejos insulares se podrán separar de los criterios contenidos en los informes por causas justificadas relativas al control de legalidad y a la ordenación urbanística y territorial de carácter supramunicipal o insular, en la cual se incluyen aspectos relativos a infraestructuras, a equipamientos, a servicios y, en general, a actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística insular.

c) También se tiene que elaborar, en caso de que se prevean efectos significativos sobre el medio ambiente, una memoria-análisis de estos efectos, y solicitar una declaración ambiental a la Comisión Balear de Medio ambiente, que la tendrá que emitir en el plazo máximo de un mes.

En cuanto al municipio de Palma, la delimitación de las zonas aptas a que se refiere este punto, la llevará a cabo el Pleno del Ayuntamiento, con los mismos requerimientos procedimentales mencionados anteriormente, y con la solicitud de informe al Consejo Insular de Mallorca, que lo tendrá que emitir en el plazo máximo de un mes. Si los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma no llevan a cabo esta declaración no se podrán dar nuevas altas para comercializar estancias turísticas en viviendas residenciales. Estas delimitaciones se pueden modificar mediante el mismo procedimiento.

4. Reglamentariamente se pueden establecer condiciones urbanísticas específicas para el ejercicio de esta actividad en cada una de las zonas aptas declaradas, así como criterios de sostenibilidad para la incorporación en los planeamientos territoriales o urbanísticos.

5. En todo caso, y al margen de la zonificación preceptiva para poder llevar a cabo la comercialización turística de estancias en viviendas de uso residencial, los instrumentos de ordenación territorial, urbanística o ambiental pueden imponer otras condiciones.

10. Se modifica la denominación del capítulo IV del título IV, que pasa a tener la redacción siguiente:

Capítulo IV
Bajas de los establecimientos de alojamiento turístico y de las viviendas objeto de comercialización turística

11. Se modifica el artículo 85, que pasa a tener la redacción siguiente:

Artículo 85

Bajas de los establecimientos de alojamiento turístico y de las viviendas objeto de comercialización turística

1. *Los propietarios de los establecimientos de alojamiento turístico, o sus explotadores con el consentimiento expreso de los propietarios, tienen que comunicar la baja temporal o definitiva de su actividad a la Administración competente, que lo tiene que inscribir en el correspondiente registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos. Los propietarios de las viviendas objeto de comercialización turística, o sus comercializadores con consentimiento expreso de los propietarios, tienen que comunicar la baja definitiva de su actividad a la Administración turística competente, que la tiene que inscribir en el registro correspondiente. El régimen de baja temporal no se aplica a las viviendas objeto de comercialización turística.*

2. *La Administración turística competente también puede disponer de oficio las bajas temporales o definitivas, después de la instrucción del expediente correspondiente y la notificación de la resolución al titular de la propiedad y de la explotación, según el caso, en los términos y las condiciones previstos en la presente Ley y reglamentariamente. En cuanto a las viviendas objeto de comercialización turística, la Administración turística podrá acordar la baja definitiva si hay un cese de la comercialización turística durante tres años consecutivos.*

3. *En cuanto a las viviendas objeto de comercialización turística sometidas al régimen de propiedad horizontal, la baja definitiva se producirá de manera automática una vez que se cumplan 5 años desde la presentación de la DRIAT, si no se comunica la prórroga en las condiciones mencionadas en esta Ley.*

12. Se modifica el artículo 87, que pasa a tener la redacción siguiente:

Artículo 87

Baja definitiva

1. *La baja definitiva de un establecimiento de alojamiento turístico o de una vivienda objeto de comercialización turística comprende la de la autorización turística sectorial otorgada en su momento o la pérdida de efectos de la declaración responsable de inicio de actividad turística o comunicación previa presentada, así como la de la totalidad de las plazas del establecimiento o la vivienda. Sin embargo, se podrán dar de baja definitiva un número determinado de plazas turísticas en el supuesto de reformas del establecimiento o de la vivienda, las cuales no computarán a efectos del intercambio previsto en el apartado 1 del artículo siguiente.*

2. *En todo caso, la baja definitiva implica la revocación de las autorizaciones turísticas del establecimiento o vivienda y la cancelación de la inscripción en los registros turísticos.*

13. Se modifica la denominación de la sección 2a del capítulo IV del título IV, que pasa a tener la redacción siguiente:

Sección 2a

Baja definitiva como requisito para el inicio de una actividad turística referida a establecimiento de alojamiento turístico o a vivienda residencial objeto de comercialización turística, y para la ampliación de plazas.

14. Se modifican los puntos 1 y 2 del artículo 88, que pasan a tener la redacción siguiente:

1. *La eficacia de una declaración responsable de inicio de actividad turística o de la comunicación previa de ampliación, referida a un establecimiento de alojamiento turístico o a una vivienda residencial que se comercialice turísticamente, y la inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos correspondiente, así como la ampliación de plazas y su inscripción, está condicionada a aportar el mismo número de plazas, obtenidas otros alojamientos turísticos u otras viviendas objeto de comercialización turística, que se den de baja definitiva, y que las hubieran adquirido en su momento de manera*

onerosa, lo cual se tendrá que acreditar por cualquier medio admisible en derecho; o bien obtenidas de las bolsas de plazas de alojamientos turísticos o de viviendas de uso residencial objeto de comercialización turística de estancias, gestionadas por los organismos gestores o las administraciones turísticas, en la medida de su disponibilidad. Es requisito imprescindible para la eficacia de las declaraciones responsables de inicio de actividades turísticas y su posterior inscripción que las plazas mencionadas en el párrafo anterior provengan de la misma isla.

2. Al margen de las consideraciones generales contenidas en el punto anterior, en cuanto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, las plazas necesarias tienen que ser adquiridas a los organismos gestores de plazas o a la Administración turística de cada isla, en la medida de su disponibilidad y de manera provisional por un plazo de 5 años, prorrogables en los términos establecidos en esta Ley.

15. Se modifica el punto 7 del artículo 88, que pasa a tener la redacción siguiente:

7. El cómputo del número de plazas para nuevos establecimientos de alojamiento y para las ampliaciones de los existentes, así como para las viviendas objeto de comercialización turística, se tiene que hacer de la manera siguiente:

a) Para los apartamentos turísticos, dos plazas por estudio proyectado y tres plazas por apartamento de un dormitorio, además de dos plazas más por cada dormitorio que se proyecte.

b) Para los hoteles y hoteles apartamento, dos plazas por habitación. Se pueden computar hasta el 10 % del total de las habitaciones de que se disponga como individuales. Las unidades de alojamiento con sala de estar se tienen que computar como dos plazas por cada baño de que dispongan.

No computan a los efectos de este artículo y a los efectos del cómputo global de los alojamientos turísticos las camas supletorias destinadas a menores de 12 años.

c) Para las viviendas objeto de comercialización turística, habrá que atenerse al cómputo que determine la cédula de habitabilidad, en aplicación del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

Estas viviendas no pueden disponer de camas supletorias.

En las islas donde los consejos insulares admitan el título de habitabilidad específico y análogo mencionado en el artículo 50, habrá que atenerse al cómputo que determine este.

16. Se modifica el artículo 89, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 89

Excepción a la disposición general

En tanto el PIAT o, si procede, el PTI de la isla de Menorca no determine el techo máximo de plazas, los establecimientos de alojamiento de turismo rural, los de turismo de interior, así como los establecimientos de alojamiento ubicados en las zonas turísticas de la isla que se determinan en las normas de ordenación territorial correspondientes, continuarán excluidos de lo que dispone el artículo 88, relativo a la baja definitiva como requisito para el inicio de una actividad turística.

17. Se modifica el artículo 91, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 91

Gestión de las plazas dadas de baja definitiva

1. En cada uno de los cuatro ámbitos insulares (Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera) se puede crear un organismo con participación de la Administración turística competente, del sector empresarial de alojamientos turísticos y de comercialización de estancias turísticas, y de los agentes sociales más representativos, que tiene que gestionar respecto de cada isla: las plazas turísticas correspondientes a alojamientos turísticos y las plazas correspondientes a estancias turísticas llevadas a cabo en viviendas de uso residencial. En la isla de Mallorca tendrá que participar también el Consejo Insular de Mallorca.

2. Las administraciones competentes en materia de ordenación turística de cada isla tienen que poner a disposición del organismo gestor, con carácter gratuito y de manera periódica:

a) Las plazas correspondientes a establecimientos o viviendas residenciales objeto de comercialización turística dados de baja definitiva por los titulares voluntariamente, y no transmitidas a un tercero de conformidad con la disposición adicional decimocuarta.

b) Las plazas correspondientes a establecimientos turísticos o viviendas residenciales objeto de comercialización turística dados de baja definitiva de oficio por la Administración competente.

c) Las plazas correspondientes a establecimientos turísticos o a viviendas objeto de comercialización turística dados de baja definitiva y no utilizadas en su totalidad por las personas interesadas que presenten la declaración responsable de inicio de actividad turística, correspondiente a un establecimiento de alojamiento turístico o a una vivienda objeto de comercialización turística.

d) Las plazas adquiridas a particulares, cuando las administraciones turísticas o los organismos gestores decidan adquirirlas ejerciendo el derecho de tanteo o retracto, de conformidad con la disposición adicional decimocuarta.

3. La persona interesada en presentar la declaración responsable de inicio o de ampliación de un establecimiento de alojamiento turístico, o de una vivienda residencial objeto de comercialización turística, puede obtener las plazas de alojamientos turísticos o de viviendas de uso residencial comercializadas turísticamente de la isla que se den de baja definitiva y las hayan adquirido de manera onerosa; o de este organismo, en la medida en que no las haya agotado, lo cual se tiene que acreditar mediante un certificado expedido al efecto. Si no se ha creado el organismo, las podrá adquirir de la Administración turística insular, para lo cual se aplicarán en general las disposiciones contenidas en este artículo.

4. En caso de que el organismo gestor exija una contraprestación económica por las plazas, el precio de estas será determinado por el mismo organismo o por la Administración turística, en consideración a criterios objetivos de valoración, y se le tiene que dar publicidad.

En todo caso, el precio de las plazas correspondientes a las viviendas de uso residencial objeto de comercialización de estancias turísticas puede ser diferente del de las plazas turísticas correspondientes a alojamientos turísticos. Así mismo, respecto de los primeros, se diferenciará también entre las plazas objeto de transmisión permanente, y las plazas objeto de transmisión provisional para las viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal.

5. Reglamentariamente se tienen que establecer el procedimiento, las condiciones y los requisitos de desarrollo de lo que dispone este artículo.

18. Se modifica la letra g) del artículo 105, que pasa a tener la redacción siguiente:

g) La publicidad, la contratación o la comercialización de establecimientos, actividades o empresas que no hayan presentado la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística o la comunicación previa cuando estas sean exigibles por la normativa turística, y así mismo, cuando las hayan presentado, no se cumplan los requerimientos normativos para su ejercicio.

19. Se modifica la letra x) del artículo 105, que pasa a tener la redacción siguiente:

x) La realización de actividades en dependencias de los establecimientos turísticos o en viviendas residenciales objeto de comercialización turística que infrinjan la normativa turística.

20. Se introduce una nueva letra en el artículo 105, con la redacción siguiente:

ac) No adoptar las medidas adecuadas para que sus clientes no lleven a cabo comportamientos graves contrarios a las normas de régimen interno en los establecimientos turísticos, o a las básicas de la convivencia o a lo que fijen los estatutos de la comunidad de propietarios en las viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, cuando estos comportamientos produzcan molestias o perjuicios graves al resto de clientes o a los vecinos.

21. Se modifica el punto 2 del artículo 109, que pasa a tener la redacción siguiente:

2. Las infracciones cualificadas como graves serán sancionadas con multa de 4.001 a 40.000 euros.

No obstante lo anterior, la infracción prevista en la letra g) del artículo 105 se sancionará con multa de entre 20.001 euros y 40.000 euros cuando la infracción se refiera al no cumplimiento de los requerimientos normativos exigibles para el ejercicio de la actividad respecto de la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

Como sanción accesoria se podrá imponer la suspensión temporal de la actividad de la empresa o del ejercicio profesional o la clausura temporal del establecimiento.

22. Se modifica la disposición adicional decimocuarta, que pasa a tener la redacción siguiente:

En caso de que los titulares de los establecimientos turísticos que se quieran dar de baja definitiva de manera voluntaria tengan intención de transmitir las plazas turísticas a un tercero tendrán que comunicar, como mínimo veinte días antes de la baja, esta intención a la Administración turística, periodo durante el cual esta o el organismo gestor de plazas puede ejercer el derecho de tanteo.

Así mismo, en caso de no haberlo comunicado, la Administración tendrá el mismo periodo de veinte días para ejercer el derecho de retracto sobre la venta, desde el momento de la obligada comunicación de la baja definitiva.

Disposición transitoria única

1. Los establecimientos de agroturismo, de hotel rural, y los establecimientos hoteleros con categoría mínima de cuatro estrellas y los de apartamento turístico con categoría mínima de cuatro llaves que estén abiertos con carácter permanente al menos once meses el año, que, antes de la entrada en vigor de esta Ley, hayan presentado un proyecto de obra en forma a la Administración urbanística o hayan obtenido la licencia de obras correspondiente, continuarán exonerados de la aplicación de la ratio

turística recogida en el artículo 5.4 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

También lo estarán los establecimientos mencionados cuando, antes de la entrada en vigor de esta Ley, se haya presentado en forma a la Administración turística la solicitud del informe preceptivo y vinculando de la disposición adicional cuarta, en cuanto al proyecto de modernización presentado.

2. Los establecimientos de alojamiento que, de acuerdo con la normativa anterior, se encuentren entre los supuestos que permitían exonerarlos de la obligación de aportar plazas turísticas, se tienen que regir por aquella normativa cuando hayan presentado un proyecto de obra en forma a la Administración urbanística o hayan obtenido la licencia de obras correspondiente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley. También lo estarán estos establecimientos cuando se haya presentado en forma a la Administración turística, antes de la entrada en vigor de esta Ley, la solicitud de informe preceptivo y vinculando de la disposición adicional cuarta, en cuanto al proyecto de modernización presentado.

3. Los hoteles de ciudad que, con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, hayan presentado un proyecto de obra en forma a la Administración urbanística o hayan obtenido la licencia de obras correspondiente, se tienen que regir por la normativa anterior respecto del cómputo de plazas. También se tienen que regir los que hayan sido objeto de solicitud en forma a la Administración turística del informe preceptivo y vinculando de la disposición adicional cuarta, en cuanto al proyecto de modernización presentado.

4. Los expedientes de analogía relativos a viviendas turísticas que a la entrada en vigor de esta Ley ya estén en tramitación se tienen que regir por la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud.

Disposición derogatoria única

1. Quedan derogados los puntos 5 y 6 del artículo 88 de la Ley 8/2012.

2. Quedan derogados los puntos 1, 2 y 7 del artículo 106 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.

3. Así mismo, quedan derogadas todas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan al contenido de esta Ley.

Disposición final única

Esta Ley entra en vigor el día siguiente de haberse publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears.