

DECRET

164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic.

Aquest Decret es dicta en virtut de la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge, d'acord amb el que disposa l'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya; en matèria de turisme, d'acord amb el que estableix l'article 171 de l'EAC, i en matèria de consum, pel que fa a la vessant de la defensa dels drets dels consumidors i usuaris, en virtut de l'article 123.a) de l'EAC.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, defineix l'ús turístic dels habitatges en el seu article 3.l) i concreta, en el seu article 19, tot diferint de la normativa sectorial i les ordenances municipals, la possibilitat de completar llur regulació.

En l'ús turístic dels habitatges conflueixen tots aquests aspectes que la Constitució i l'Estatut d'autonomia protegeixen. D'una banda, el lliure exercici del dret de propietat sobre un determinat bé (l'habitatge), en el context d'una economia de mercat i de llibertat d'empresa. Prenent com a base aquesta protecció, no hi hauria d'haver impediments perquè el propietari d'un habitatge el destinés a un ús diferent del de residència habitual. Per altra banda, la funció social que ha de complir aquesta propietat determina per als habitatges un ús prioritari com a llar. Prenent com a base aquesta funció social, els habitatges han de ser destinats, preferentment, a residència habitual de les persones. Així mateix, aquest Decret pren en consideració el dret dels veïns dels habitatges d'ús turístic a la convivència pacífica i al descans.

Als aspectes indicats, se n'afegeixen uns altres dos de rellevants: els interessos estratègics de Catalunya, destinació turística de primer ordre internacional, on el turisme representa a l'entorn del 12,5% del PIB; i la ineficàcia del règim jurídic vigent fins a la data d'entrada en vigor de la Llei del dret de l'habitatge en relació amb el control administratiu de l'ús vacacional o turístic dels habitatges. El Decret regulador dels habitatges d'ús turístic tracta de conciliar aquests requeriments de forma equilibrada.

L'especial atenció que la Llei manifesta i que aquest Decret concreta respon a la profusió i generalització d'aquest tipus d'ús, i fa convenient l'establiment d'un marc legal concís i eficaç que ajudi a identificar i excloure *praxis* inadequades i doni resposta, alhora, a la demanda existent, de conformitat amb els principis que estableix la Llei del dret a l'habitatge.

L'extensió d'aquests criteris, el ple exercici per part dels ajuntaments del principi d'autonomia municipal, concretada en les potestats d'ordenació d'usos i control sobre les activitats que es desenvolupen en el seu àmbit territorial, així com l'heterogeneïtat territorial i geogràfica en la distribució dels habitatges susceptibles d'ús turístic a Catalunya, són els elements que la present regulació d'habitatges d'ús turístic pren com a referència.

En aquest sentit, l'article 3.l) de la Llei del dret a l'habitatge vincula l'habitatge d'ús turístic amb l'autorització de l'administració competent. Segons l'article 19.1 de la Llei, cal disposar preceptivament de la llicència municipal d'activitat i de qualsevol altra autorització sectorial que sigui exigible. Així doncs, l'habilitació o el permís necessari, és, sempre i en tot cas, municipal.

Respecte a l'autorització sectorial, cal assenyalar que els processos de simplificació administrativa endegats per aquest Govern amb el Decret 106/2008, de 6 de maig, de mesures per a l'eliminació de tràmits i la simplificació de procediments per facilitar l'activitat econòmica, així com el clar mandat de la Directiva de serveis en el mercat interior en aquest mateix àmbit, el de la simplificació administrativa, aconsellen, per al cas concret, no preveure altres tràmits a banda del que preveu la Llei del dret a l'habitatge. Aquest Decret refusa, així, la superposició d'una intervenció sectorial a la preceptiva municipal.

Així mateix, és indispensable que aquest Decret posi en relació l'objecte de la present regulació, els habitatges d'ús turístic, amb el conjunt de determinacions de l'ordenament jurídic administratiu i civil que incideixen sobre aquesta figura.

Cal destacar que els habitatges d'ús turístic són una figura jurídica de nova creació. Amb aquest concepte, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, identifica els habitatges que se cedeixen a terceres persones de manera temporal, temporalitat que aquest Decret acota en un termini de temps igual o inferior a 3 mesos. La cessió de l'habitatge a aquest efecte és una acció que correspon en exclusiva al seu propietari, tal i com preveu l'article 3.1) de la Llei, en definir l'habitatge d'ús turístic com aquell "habitatge l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers, en condicions d'immediata disponibilitat, per a una estada de temporada (...)". Aquesta cessió és amb independència del negoci jurídic que la formalitzi. Així, l'article 3.1) continua: "(...) en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica".

En aquest ordre de coses, l'habitatge d'ús turístic es configura des de múltiples disciplines jurídiques i òptiques sectorials diverses. Des de l'àmbit del dret públic, com a activitat econòmica que es desenvolupa en el territori, l'afectació al dret administratiu i, en especial, l'urbanístic, és evident i necessària. Així mateix, des de la perspectiva del dret privat, la llibertat en la caracterització del règim de cessió esdevé un reconeixement explícit de la Llei a la neutralitat de la forma contractual en la identificació de l'objecte de l'activitat.

És imprescindible, en conseqüència, normativitzar l'activitat d'habitatge d'ús turístic amb consciència de la confluència multisectorial en l'objecte de regulació. D'aquesta conciliació necessària sorgeix un repte important: l'adequada ordenació d'una activitat econòmica concreta, això és, la cessió de l'habitatge per estada de temporada igual o inferior a tres mesos, que reguli de manera efectiva una activitat incidida per béns jurídics en permanent necessitat de ponderació: la llibertat en l'exercici d'una activitat econòmica, l'habitatge i les seves funcions, l'ordenació i control adequat dels usos que es desenvolupen en el territori, la convivència ciutadana i el dret dels veïns al descans.

El text s'ha sotmès a la valoració preceptiva del Consell de Treball Econòmic i Social de Catalunya, que ha emès dictamen sobre el Projecte de decret.

D'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, a proposta dels consellers d'Innovació, Universitats i Empresa i de Medi Ambient i Habitatge, i d'acord amb el Govern,

DECRETO:

Article 1

Definicions i àmbit d'aplicació

1.1 Habitatge d'ús turístic és aquell l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica. Els cessionaris no poden convertir l'habitatge en llur domicili principal ni secundari.

1.2 Els habitatges d'ús turístic se cedeixen unitàriament, en la seva totalitat. No se'n permet la cessió de forma segregada.

1.3 Als efectes d'aquest Decret es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a tres mesos.

1.4 Estan sotmesos a l'àmbit d'aplicació d'aquest Decret tots els habitatges que se cedeixin a tercers de forma reiterada, dins el període d'un any, en les condicions definides a l'apartat 1.

Article 2

Requeriments tècnics dels habitatges d'ús turístic

2.1 Els habitatges d'ús turístic han de disposar de la cèdula d'habitabilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges. Els habitatges no poden ésser ocupats amb més places que les indicades a la cèdula.

2.2 Els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris per a la correcta prestació del servei d'allotjament en relació amb la totalitat de places de què disposin.

Article 3

Règim jurídic

3.1 Tot habitatge on es produeixin estades de temporada exigeix que la persona titular estigui habilitada per l'ajuntament corresponent. Els propietaris o propietàries són les persones titulars de l'habilitació.

3.2 La condició d'habitatge d'ús turístic impedeix al propietari o propietària al·legar-ne la condició de domicili als efectes d'impedir-hi l'actuació inspectora de les autoritats competents.

3.3 La destinació d'un habitatge a l'ús turístic no és possible si està prohibit per l'ordenació d'usos del sector on es trobi o limitada pels estatuts de la comunitat en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, de conformitat amb l'article 553-11 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

3.4 El propietari o propietària és responsable del destí del seu habitatge, a tots els efectes. També és responsable de les obligacions i limitacions derivades del règim de propietat horitzontal davant la comunitat de propietaris i de tercers, d'acord amb el que estableixen els articles 553-37, 553-40 i 553-47 del Codi civil de Catalunya.

Article 4

Categorització dels habitatges d'ús turístic

D'acord amb la seva consideració d'activitat d'interès turístic, els habitatges d'ús turístic es podran categoritzar de conformitat amb els sistemes voluntaris de categorització i qualitat turística que disposi l'Administració turística als efectes oportuns.

Article 5

Drets i deures de les persones titulars de la propietat, de les persones intermediàries i de les persones usuàries

5.1 El propietari o propietària de l'habitatge ha de facilitar a usuaris, veïns i administracions competents un telèfon de contacte, propi o d'una tercera persona que pugui atendre de manera immediata comunicacions relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

5.2 La persona titular de la propietat o, si s'escau, la persona intermediària, ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.

5.3 Els ajuntaments, en atenció a l'especial incidència de l'activitat i característiques del seu municipi, poden incrementar les exigències i garanties del compliment dels deures reflectits en els apartats 1 i 2 d'aquest article.

5.4 Tots els habitatges d'ús turístic han de disposar de fulls oficials de reclamació/denúncia de l'òrgan competent en matèria de consum de l'Administració de la Generalitat. Aquests fulls han d'estar a l'abast de les persones usuàries en un lloc adequat dins de l'habitatge d'ús turístic. En qualsevol cas, els habitatges d'ús turístic han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment còpsable per a les persones usuàries un rètol informatiu de la disponibilitat dels fulls oficials de reclamació/denúncia.

5.5 Les persones usuàries poden aportar, en cas de reclamació o queixa, davant de les administracions públiques competents, els documents que considerin adients, especialment les còpies de les comunicacions que s'hagin adreçat a la persona o persones titulars de la propietat o als seus intermediaris comercialitzadors.

5.6 Els habitatges han d'exhibir en un lloc visible una còpia de l'habilitació que preveu l'article 3.1.

5.7 Les persones propietàries o, en el seu cas, les persones intermediàries han de registrar les persones usuàries allotjades i remetre a la Direcció General de la Policia, per mitjans telemàtics, la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots els establiments que faciliten, mitjançant preu, allotjament a les persones.

5.8 En el cas que la persona usuària d'un habitatge d'ús turístic atempti contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixi ordenances municipals dictades a l'efecte, la persona titular de la propietat o la persona intermediària responsable de la comercialització de l'habitatge ha de requerir, en el termini de 24 hores, el cessionari perquè abandoni l'habitatge.

Article 6

Llicència municipal

6.1 Els ajuntaments han de regular per ordenança municipal el procediment d'atorgament de la llicència d'habitatge d'ús turístic. Per sol·licitar la llicència, la persona propietària ha d'aportar, com a mínim, les dades i la documentació següent:

- a) Les dades de l'habitatge i de la seva capacitat legal màxima.
- b) Les dades de la persona propietària.
- c) Les dades de la persona intermediària, en cas que l'habitatge d'ús turístic es comercialitzi a través seu.
- d) El número de telèfon de contacte que preveu l'article 5.1.
- e) L'adreça de correu electrònic del propietari o propietària o persona intermediària, si escau.
- f) La identificació de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge.
- g) Declaració responsable conforme disposa de la cèdula d'habitabilitat i de la llicència de primera ocupació, si escau, i que està al corrent de les obligacions tributàries amb el municipi.

6.2 La vigència de la llicència municipal exclou la utilització de l'habitatge com a residència habitual.

6.3 La falsedat o inexactitud en les dades aportades, així com el fet de no posar en coneixement de l'ajuntament l'alteració de les dades que preveu l'apartat 1, comporta les conseqüències jurídiques que es puguin derivar de la normativa de procediment administratiu comú i municipal d'aplicació.

6.4 Les actuacions administratives previstes en aquest article són independents i sens perjudici dels procediments sancionadors que es puguin incoar de conformitat amb el que preveu l'article 9.

Article 7

Col·laboració interadministrativa

7.1 Els ajuntaments trameten a l'Administració de la Generalitat de Catalunya les altes d'habitatges d'ús turístic habilitats en el seu terme municipal, així com les baixes produïdes, amb caràcter immediat. En tot cas, les dades de transmissió obligada són les referents als apartats a) i b) de l'article 6.1.

7.2 Les comunicacions i les trameses de documentació entre l'Administració de la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments derivades del compliment d'aquest Decret es realitzen preferentment a través de l'extranet de les administracions públiques catalanes, gestionada pel Consorci Administració Oberta Electrònica de Catalunya, d'acord amb el que preveu el Decret 56/2009, de 7 d'abril, per a l'impuls i el desenvolupament dels mitjans electrònics en l'Administració de la Generalitat.

7.3 Les dades subministrades pels ajuntaments s'inscriuen en el Registre de Turisme de Catalunya, als efectes estadístics, de planificació i coordinació turística pertinents.

7.4 Les administracions competents han de col·laborar entre elles per optimitzar les tasques d'inspecció i control de l'activitat d'habitatge d'ús turístic. A aquests

efectes, els ajuntaments poden sol·licitar l'auxili de la Generalitat de Catalunya en tasques d'inspecció relacionades amb l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Article 8

Habitatge d'ús turístic il·legal

8.1 Es considera il·legal l'habitatge d'ús turístic que no estigui emparat per l'habilitació municipal preceptiva. Un cop constatada l'existència d'un habitatge d'ús turístic il·legal, i sens perjudici de la incoació del corresponent expedient sancionador, s'ordenarà el cessament de l'activitat fins que se n'obtingui l'habilitació municipal pertinent.

8.2 El cessament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic il·legal com a sanció s'ha de resoldre de conformitat amb la Llei del dret a l'habitatge, el procediment sancionador aplicable de l'Administració de la Generalitat, i si s'escau, els procediments sancionadors que en matèria de regulació d'activitats tinguin establerts els propis municipis.

8.3 En la detecció de l'explotació d'un habitatge d'ús turístic s'ha de tenir en consideració:

a) Amb caràcter general el que estableix l'article 41 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

b) La publicitat de comercialització i oferta d'habitatges per realitzar-hi estades de temporada, d'acord amb la definició de l'article 1.3.

c) L'existència de consums per sobre dels mínims dels subministraments en habitatges sense que se'n pugui acreditar la concurrència d'alguna de les condicions següents:

1) Ocupació per a residència habitual.

2) Ocupació per a la realització d'una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent.

3) Lloguer per terminis superiors a tres mesos.

4) Cessió gratuïta de l'habitatge.

d) La cessió a més d'un usuari en el període d'un any.

e) Qualsevol altre testimoni o prova que permeti acreditar l'ocupació de l'habitatge per a una estada de temporada.

8.4 Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a evitar la utilització il·legal dels habitatges d'ús turístic. Amb aquesta finalitat han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar perquè els habitatges d'ús turístic disposin de l'habilitació municipal preceptiva.

Article 9

Règim sancionador

9.1 Tota persona que comercialitzi habitatges, en sigui la persona titular de la propietat o no, per realitzar-hi estades de temporada, d'acord amb la definició de l'article 1, és responsable, si s'escau, de les infraccions tipificades a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb especial atenció a la determinada a l'article 124.1.i).

9.2 Les sancions que puguin imposar les administracions competents per incompliments d'aquest Decret han d'atendre el procediment sancionador aplicable de l'Administració de la Generalitat, i si escau, els procediments sancionadors que tinguin establerts els municipis mateixos.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Les activitats sotmeses a aquest Decret que estiguin en funcionament a l'empara d'habilitacions municipals atorgades amb anterioritat a la seva entrada en vigor han d'obtenir l'habilitació municipal que preveu l'article 3.1 en el termini màxim de quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret. Transcorregut aquest ter-

mini, han de cessar les activitats que no hagin obtingut la corresponent habilitació municipal adequada a aquest Decret.

DISPOSICIÓ FINAL

Els ajuntaments han de regular l'activitat d'habitatge d'ús turístic en el termini màxim d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest Decret, sens perjudici de les restriccions o limitacions que a aquest efecte puguin determinar en exercici de les seves facultats d'ordenació urbanística.

Barcelona, 9 de novembre de 2010

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA
President de la Generalitat de Catalunya

JOSEP HUGUET I BIOSCA
Conseller d'Innovació, Universitats i Empresa

FRANCESC BALTASAR I ALBESA
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

(10.309.126)
