

DECRETO

164/2010, de 9 de noviembre, de regulación de las viviendas de uso turístico.

El presente Decreto se dicta en virtud de la competencia exclusiva de la Generalidad en materia de vivienda, de acuerdo con lo que estipula el artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña; en materia de turismo, de acuerdo con lo que establece el artículo 171 del EAC, y en materia de consumo, en lo que respecta a la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios, en virtud del artículo 123.a) del EAC.

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, define el uso turístico de las viviendas en su artículo 3.1) y concreta, en su artículo 19, dirigiendo de la normativa sectorial y las ordenanzas municipales, la posibilidad de completar su regulación.

En el uso turístico de las viviendas confluyen todos estos aspectos protegidos por la Constitución y el Estatuto de autonomía. Por un lado, el libre ejercicio del derecho de propiedad sobre un determinado bien (la vivienda), en el contexto de una economía de mercado y de libertad de empresa. Sobre la base de esta protección, no deberían existir impedimentos para que el propietario de una vivienda la destine a un uso diferente al de residencia habitual. Por otro lado, la función social que debe cumplir esta propiedad determina para las viviendas un uso prioritario como hogar. Sobre la base de esta función social, las viviendas deben destinarse, preferentemente, a residencia habitual de las personas. Asimismo, este Decreto tiene en cuenta el derecho de los vecinos de las viviendas de uso turístico a la convivencia pacífica y al descanso.

A lo ya indicado, se suman otros dos aspectos relevantes: los intereses estratégicos de Cataluña, destino turístico de primer orden internacional, donde el turismo representa en torno al 12,5% del PIB; y la ineficacia del régimen jurídico vigente hasta la fecha de entrada en vigor de la Ley del derecho a la vivienda en relación con el control administrativo del uso vacacional o turístico de las viviendas. El Decreto de regulación de las viviendas de uso turístico pretende conciliar estos requisitos de forma equilibrada.

La especial atención que manifiesta la Ley y que concreta el presente Decreto responde a la profusión y generalización de este tipo de uso, por lo que resulta conveniente establecer un marco legal conciso y eficaz que ayude a identificar y excluir *praxis* inadecuadas y, al mismo tiempo, dé respuesta a la demanda existente, conforme a los principios establecidos en la Ley del derecho a la vivienda.

La extensión de estos criterios, el pleno ejercicio por parte de los ayuntamientos del principio de autonomía municipal, concretada en las potestades de ordenación de usos y control sobre las actividades que se desarrollan en su ámbito territorial, así como la heterogeneidad territorial y geográfica en la distribución de las viviendas susceptibles de uso turístico en Cataluña, son los elementos que la presente regulación de las viviendas de uso turístico toma como referencia.

En este sentido, el artículo 3.1) de la Ley del derecho a la vivienda vincula la vivienda de uso turístico con la autorización de la administración competente. Según el artículo 19.1 de la Ley, es necesario disponer preceptivamente de la licencia municipal de actividad y de cualquier otra autorización sectorial que sea exigible. Así pues, la habilitación o el permiso necesario es, siempre y en todo caso, municipal.

En cuanto a la autorización sectorial, cabe señalar que los procesos de simplificación administrativa puestos en marcha por este Gobierno con el Decreto 106/2008, de 6 de mayo, de medidas para la eliminación de trámites y la simplificación de procedimientos para facilitar la actividad económica, así como el claro mandato de la Directiva de servicios en el mercado interior en este mismo sentido, el de la simplificación administrativa, aconsejan, en este caso concreto, no prever otros trámites aparte del previsto por la Ley del derecho a la vivienda. Por lo tanto, este

Decreto declina la superposición de una intervención sectorial a la preceptiva municipal.

Asimismo, es indispensable que el presente Decreto establezca una relación entre el objeto de la presente regulación, las viviendas de uso turístico, y el conjunto de determinaciones del ordenamiento jurídico administrativo y civil que inciden en esta figura.

Debe destacarse que las viviendas de uso turístico son una figura jurídica de nueva creación. Con este concepto, la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, identifica las viviendas que se ceden a terceros de forma temporal, temporalidad que el presente Decreto acota en un plazo igual o inferior a 3 meses. La cesión de la vivienda a tal efecto es una acción que corresponde en exclusiva a su propietario, tal y como prevé el artículo 3.1) de la Ley, al definir la vivienda de uso turístico como aquella “vivienda cuyo uso los propietarios, con la autorización de la administración competente, ceden a terceros, en condiciones de inmediata disponibilidad, para una estancia de temporada (...)”. Esta cesión es independiente del negocio jurídico que la formalice. Así, el artículo 3.1) prosigue: “(...) en régimen de alquiler o bajo cualquier otra forma que implique contraprestación económica”.

En este sentido, la vivienda de uso turístico se configura desde múltiples disciplinas jurídicas y ópticas sectoriales diversas. Desde el ámbito del derecho público, como actividad económica que se desarrolla en el territorio, es evidente y necesaria su afectación al derecho administrativo y, en especial, al urbanístico. Asimismo, desde la perspectiva del derecho privado, la libertad en la caracterización del régimen de cesión se convierte en un reconocimiento explícito de la Ley a la neutralidad de la forma contractual en la identificación del objeto de la actividad.

Por consiguiente, es imprescindible normativizar la actividad de vivienda de uso turístico teniendo en cuenta la confluencia multisectorial en el objeto de regulación. De esta necesaria conciliación surge un importante reto: la adecuada ordenación de una actividad económica concreta, a saber, la cesión de la vivienda para estancia de temporada igual o inferior a tres meses, que regule de forma efectiva una actividad incidida por bienes jurídicos en permanente necesidad de ponderación, como son la libertad en el ejercicio de una actividad económica, la vivienda y sus funciones, la ordenación y el control adecuados de los usos que tienen lugar en el territorio, la convivencia ciudadana y el derecho de los vecinos al descanso.

El texto se ha sometido a la valoración preceptiva del Consejo de Trabajo Económico y Social de Cataluña, que ha emitido dictamen sobre el Proyecto de decreto.

De acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, a propuesta de los consejeros de Innovación, Universidades y Empresa y de Medio Ambiente y Vivienda, y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

Artículo 1

Definiciones y ámbito de aplicación

1.1 Vivienda de uso turístico es aquella cuyo uso los propietarios, con la autorización de la administración competente, ceden a terceros en condiciones de inmediata disponibilidad para una estancia de temporada, en régimen de alquiler o bajo cualquier otra forma que implique contraprestación económica. Los cesionarios no pueden convertir la vivienda en su domicilio principal ni secundario.

1.2 Las viviendas de uso turístico se ceden unitariamente, en su totalidad. No se permite su cesión de forma segregada.

1.3 A efectos del presente Decreto, se considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a tres meses.

1.4 Quedan sometidas al ámbito de aplicación del presente Decreto todas las viviendas que se cedan a terceros de forma reiterada, en el periodo de un año, en las condiciones definidas en el apartado 1.

Artículo 2

Requisitos técnicos de las viviendas de uso turístico

2.1 Las viviendas de uso turístico deben disponer de la cédula de habitabilidad y cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas. Las viviendas no pueden ocuparse con más plazas de las indicadas en la cédula.

2.2 Las viviendas deben estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y utensilios necesarios para la correcta prestación del servicio de alojamiento en relación con la totalidad de las plazas de que dispongan.

Artículo 3

Régimen jurídico

3.1 La persona titular de toda vivienda donde se produzcan estancias de temporada debe estar habilitada por el ayuntamiento correspondiente. Los propietarios o propietarias son las personas titulares de la habilitación.

3.2 La condición de vivienda de uso turístico impide al propietario o propietaria alegar la condición de domicilio a efectos de impedir la actuación inspectora de las autoridades competentes.

3.3 No es posible destinar una vivienda a uso turístico si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre o si está limitada por los estatutos de la comunidad en edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal, conforme al artículo 553-11 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a derechos reales.

3.4 El propietario o propietaria es responsable de la destinación de su vivienda, a todos los efectos. También es responsable de las obligaciones y limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal ante la comunidad de propietarios y de terceros, de acuerdo con lo establecido en los artículos 553-37, 553-40 y 553-47 del Código civil de Cataluña.

Artículo 4

Categorización de las viviendas de uso turístico

De acuerdo con su consideración de actividad de interés turístico, las viviendas de uso turístico podrán categorizarse de acuerdo con los sistemas voluntarios de categorización y calidad turística que disponga la Administración turística a los efectos oportunos.

Artículo 5

Derechos y deberes de las personas titulares de la propiedad, de las personas intermediarias y de las personas usuarias

5.1 El propietario o propietaria de la vivienda debe facilitar a usuarios, vecinos y administraciones competentes un teléfono de contacto, propio o de una tercera persona que pueda atender de forma inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.

5.2 La persona titular de la propiedad o, en su caso, la persona intermediaria, debe garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.

5.3 Los ayuntamientos, en atención a la especial incidencia de la actividad y a las características de su municipio, pueden aumentar las exigencias y garantías del cumplimiento de los deberes reflejados en los apartados 1 y 2 del presente artículo.

5.4 Todas las viviendas de uso turístico deben disponer de hojas oficiales de reclamación/denuncia del órgano competente en materia de consumo de la Administración de la Generalidad. Estas hojas deben estar a disposición de las personas usuarias en un lugar adecuado dentro de la vivienda de uso turístico. En cualquier

caso, las viviendas de uso turístico deben exhibir en un lugar fácilmente visible para las personas usuarias un cartel informativo sobre la disponibilidad de las hojas oficiales de reclamación/denuncia.

5.5 Las personas usuarias pueden aportar, en caso de reclamación o queja, ante las administraciones públicas competentes, los documentos que consideren pertinentes, especialmente las copias de las comunicaciones que se hubiesen dirigido a la persona o personas titulares de la propiedad o a sus intermediarios comercializadores.

5.6 Las viviendas deben exhibir en un lugar visible una copia de la habilitación prevista en el artículo 3.1.

5.7 Las personas propietarias o, en su caso, las personas intermediarias deben registrar a las personas usuarias alojadas y remitir a la Dirección General de la Policía, por medios telemáticos, la información relativa a la estancia de las personas alojadas, de acuerdo con la normativa de seguridad ciudadana aplicable a todos los establecimientos que facilitan, mediante precio, alojamiento a las personas.

5.8 En el supuesto de que la persona usuaria de una vivienda de uso turístico atente contra las reglas básicas de la convivencia o incumpla ordenanzas municipales dictadas al respecto, la persona titular de la propiedad o la persona intermediaria responsable de la comercialización de la vivienda debe requerir al cesionario, en el plazo de 24 horas, para que abandone la vivienda.

Artículo 6

Licencia municipal

6.1 Los ayuntamientos deben regular por ordenanza municipal el procedimiento de concesión de la licencia de vivienda de uso turístico. Para solicitar la licencia, la persona propietaria debe aportar, como mínimo, los datos y la documentación siguiente:

- a) Los datos de la vivienda y de su capacidad legal máxima.
- b) Los datos de la persona propietaria.
- c) Los datos de la persona intermediaria, en el supuesto de que la vivienda de uso turístico se comercialice a través de intermediario.
- d) El número de teléfono de contacto previsto en el artículo 5.1.
- e) La dirección de correo electrónico del propietario o propietaria o de la persona intermediaria, en su caso.
- f) La identificación de la empresa de asistencia y mantenimiento de la vivienda.

g) Declaración responsable conforme dispone de la cédula de habitabilidad y de la licencia de primera ocupación, si procede, así como de estar al corriente de las obligaciones tributarias con el municipio.

6.2 La vigencia de la licencia municipal excluye el uso de la vivienda como residencia habitual.

6.3 La falsedad o inexactitud de los datos aportados, así como el hecho de no poner en conocimiento del ayuntamiento la alteración de los datos previstos en el apartado 1, conlleva las consecuencias jurídicas que puedan derivarse de la normativa de procedimiento administrativo común y municipal de aplicación.

6.4 Las actuaciones administrativas previstas en este artículo son independientes y sin perjuicio de los procedimientos sancionadores que se puedan incoar de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.

Artículo 7

Colaboración interadministrativa

7.1 Los ayuntamientos remiten a la Administración de la Generalidad de Cataluña las altas de viviendas de uso turístico habilitadas en su término municipal, así como las bajas producidas, con carácter inmediato. En todo caso, los datos de transmisión obligada son los referentes a los apartados a) y b) del artículo 6.1.

7.2 Las comunicaciones y los envíos de documentación entre la Administración de la Generalidad de Cataluña y los ayuntamientos derivados del cumplimiento del

presente Decreto se realizan preferentemente a través de la extranet de las administraciones públicas catalanas, gestionada por el Consorcio Administración Abierta Electrónica de Cataluña, de acuerdo con lo previsto por el Decreto 56/2009, de 7 de abril, para el impulso y el desarrollo de los medios electrónicos en la Administración de la Generalidad.

7.3 Los datos proporcionados por los ayuntamientos se inscriben en el Registro de Turismo de Cataluña, a efectos estadísticos, de planificación y coordinación turística.

7.4 Las administraciones competentes deben colaborar entre sí para optimizar las labores de inspección y control de la actividad de la vivienda de uso turístico. A estos efectos, los ayuntamientos pueden solicitar el auxilio de la Generalidad de Cataluña en labores de inspección relacionadas con la actividad de vivienda de uso turístico.

Artículo 8

Vivienda de uso turístico ilegal

8.1 Se considera ilegal la vivienda de uso turístico que no esté amparada por la preceptiva habilitación municipal. Una vez constatada la existencia de una vivienda de uso turístico ilegal, y sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente sancionador, se ordenará el cese de la actividad hasta que se obtenga la pertinente habilitación municipal.

8.2 El cese de la actividad de vivienda de uso turístico ilegal como sanción debe resolverse de acuerdo con la Ley del derecho a la vivienda, el procedimiento sancionador aplicable de la Administración de la Generalidad y, en su caso, los procedimientos sancionadores que en materia de regulación de actividades tengan establecidos los propios municipios.

8.3 En la detección de la explotación de una vivienda de uso turístico debe tenerse en cuenta:

a) Con carácter general, lo establecido en el artículo 41 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

b) La publicidad de comercialización y oferta de viviendas para realizar estancias de temporada, de acuerdo con la definición del artículo 1.3.

c) La existencia de consumos por encima de los mínimos de los suministros en viviendas sin que se pueda acreditar la concurrencia de alguna de las siguientes condiciones:

1) Ocupación para residencia habitual.

2) Ocupación para la realización de una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

3) Alquiler por plazos superiores a tres meses.

4) Cesión gratuita de la vivienda.

d) La cesión a más de un usuario en el periodo de un año.

e) Cualquier otro testimonio o prueba que permita acreditar la ocupación de la vivienda para una estancia de temporada.

8.4 Las administraciones competentes deben impulsar políticas orientadas a evitar la utilización ilegal de las viviendas de uso turístico. Con este fin deben aprobar programas de inspección y deben velar porque las viviendas de uso turístico dispongan de la preceptiva habilitación municipal.

Artículo 9

Régimen sancionador

9.1 Toda persona que comercialice viviendas, ya sea la persona titular de la propiedad o no, para realizar estancias de temporada, de acuerdo con la definición del artículo 1, es responsable, en su caso, de las infracciones tipificadas en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con especial atención a la determinada en su artículo 124.1.i).

9.2 Las sanciones que puedan imponer las administraciones competentes por incumplimiento del presente Decreto deben atender al procedimiento sancionador

aplicable de la Administración de la Generalidad y, si procede, a los procedimientos sancionadores que tengan establecidos los propios municipios.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las actividades sometidas al presente Decreto que se encuentren en funcionamiento al amparo de habilitaciones municipales concedidas con anterioridad a su entrada en vigor deberán obtener la habilitación municipal prevista en el artículo 3.1 en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de este Decreto. Transcurrido este plazo, deberán cesar las actividades que no hayan obtenido la correspondiente habilitación municipal adecuada al presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL

Los ayuntamientos deben regular la actividad de vivienda de uso turístico en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto, sin perjuicio de las restricciones o limitaciones al respecto que puedan determinar en ejercicio de sus facultades de ordenación urbanística.

Barcelona, 9 de noviembre de 2010

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA
Presidente de la Generalidad de Cataluña

JOSEP HUGUET I BIOSCA
Consejero de Innovación, Universidades y Empresa

FRANCESC BALTASAR I ALBESA
Consejero de Medio Ambiente y Vivienda

(10.309.126)
