

Decreto 17/2006, de día 17 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas.
(BOIB 3 de marzo de 2006)

La disposición final de la [Ley 2/2005, de 22 de marzo](#), de comercialización de estancias turísticas en viviendas, establece que en el plazo máximo de seis meses, desde su entrada en vigor, el Gobierno de las Illes Balears aprobará la norma de desarrollo reglamentario de lo que en ella se dispone.

El cumplimiento del mencionado mandato legal se concreta en el presente Decreto que desarrolla, por una parte, el procedimiento para la obtención de la acreditación de calidad, signo distintivo e identificativo de las viviendas que comercializan estancias turísticas. Por otra parte, se constituyen tres comisiones mixtas que, de manera específica, garantizarán el cumplimiento de lo que dispone la Ley 2/2005, de 22 de marzo, en cuanto a la tipología de las viviendas y que disfrutan, también, de competencias más generales en materia de comercialización de estancias turísticas. La regulación pormenorizada del procedimiento de inscripción de los comercializadores de estancias turísticas, del contrato y del manual de uso de la vivienda supone la voluntad de la Administración turística de garantizar la transparencia de la actividad desarrollada por los comercializadores, en todos los ámbitos y, también, los derechos legítimos de los usuarios.

En su virtud, a propuesta del consejero de Turismo, consultadas las organizaciones y asociaciones más significativas del sector, escuchados los consejos insulares competentes en materia de ordenación turística, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 17 de febrero de 2006,

DECRETO

Artículo 1 Objeto

El presente Decreto tiene por objeto el desarrollo de determinados aspectos de la comercialización de estancias turísticas en viviendas, en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears, en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Artículo 2 Comercializadores de estancias turísticas

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, podrán comercializar las estancias turísticas en viviendas las personas físi-

cas y jurídicas que tengan los requisitos establecidos en la citada Ley.

2. Las agencias de viajes que tengan otorgado y en vigor el título-licencia al que se refiere el capítulo II del [Decreto 60/1997, de 7 de mayo](#), por el que se aprueba el reglamento de agencias de viajes de la comunidad autónoma de las Illes Balears, están exentas del cumplimiento de los trámites que prevé el artículo 5 de este Decreto, excepto de la presentación de la relación de viviendas que comercialicen con el número de acreditación de calidad, el documento de autorización para comercializar y el libro de inspección y las hojas de reclamaciones.

Artículo 3 Acreditación de calidad. Procedimiento y efectos

1. Para obtener la acreditación de calidad, se deberá cursar una solicitud ante la Consejería de Turismo, en el ámbito de la isla de Mallorca, o ante los consejos insulares de Menorca e Ibiza y Formentera, en su ámbito territorial, conforme al modelo que figura en el anexo I del presente Decreto, acompañada de la siguiente documentación, que deberá ser original o copia debidamente compulsada:

-Título de propiedad, nota simple registral o documento válido en derecho, acreditativo de la titularidad de la parcela en la que se ubica la vivienda y, en su caso, documento que acredite facultades de uso y disfrute de ésta.

-Original del certificado suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, conforme al modelo que se establece en el anexo II del presente Decreto.

-En el caso de que se trate de viviendas en las que se ofrece servicio de habitación de conformidad con lo que dispone el artículo 3.3 de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, deberán presentar además:

* Certificado expedido por el ayuntamiento que acredite que la vivienda figura catalogada por el planeamiento general.

2. Completada correctamente la documentación aportada y previos los trámites pertinentes, las administraciones señaladas en el apartado primero emitirán informe acerca del cumplimiento de los requisitos establecidos en el punto anterior al organismo competente en materia de calidad turística, que iniciará el proceso de acreditación de calidad de la vivienda. Dicho pro-

ceso tendrá una duración máxima de 6 meses a contar desde la recepción, en el órgano competente en materia de calidad turística, del citado informe.

3. Por resolución del titular del organismo competente en materia de calidad turística deberán aprobarse las bases que han de regir para la obtención de la acreditación de calidad, el coste de la auditoría y de la acreditación y el plazo de vigencia de ésta, dentro del límite establecido en el artículo 12, segundo párrafo, de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas. Esta resolución deberá publicarse en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

4. Una vez emitida la acreditación de calidad, de conformidad con lo establecido en el anexo III del presente Decreto, y librada a su titular, el organismo competente en materia de calidad turística notificará a la administración competente en materia de ordenación turística las acreditaciones de calidad emitidas.

Artículo 4 Comisión Mixta de Comercialización de Estancias Turísticas en Viviendas

1. Se constituyen tres comisiones mixtas: una para Mallorca, una para Menorca y una para Ibiza y Formentera.

2. Las comisiones mixtas de comercialización de estancias turísticas en viviendas estarán formadas por los siguientes miembros: el presidente/a, un secretario/a y un vocal, propuestos y nombrados por la persona titular de la Consejería de Turismo, y dos vocales propuestos y nombrados por la Asociación Balear de empresarios de viviendas turísticas vacacionales y por la Asociación de propietarios de viviendas turísticas vacacionales, con representación en su ámbito territorial.

Los Consejos de Menorca y de Ibiza y Formentera decidirán la composición de sus respectivas comisiones mixtas, respetando lo previsto en este apartado.

3. Cada una de las entidades reseñadas tendrá que designar un vocal titular y un vocal suplente, para el caso de ausencia del vocal titular. Todas las suplencias llevan implícito el ejercicio del voto del vocal titular. El presidente/a y el/la secretario/a serán sustituidos por las personas que éstos hayan designado para suplirlos. Esta designación será general para todas las reuniones. La Comisión podrá nombrar a un secretario/a de actas, sin voz ni voto.

4. El presidente/a podrá autorizar la presencia de personas que se consideren convenientes para el asesoramiento de la comisión, las cuales tendrán voz pero no voto.

5. Los acuerdos de la Comisión se adoptarán con el voto favorable de la mayoría de los asistentes. El presidente/a deshará los empates mediante su voto de calidad.

6. Serán competencias de estas comisiones el estudio y la evaluación de aquellos expedientes en los que sea necesario determinar individualmente la condición de vivienda unifamiliar aislada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, así como, asesorar, analizar y estudiar los temas que la Consejería de Turismo le someta a consideración en todos aquellos asuntos relacionados con la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Artículo 5 Procedimiento de inscripción de los comercializadores de estancias turísticas en viviendas

1. Las personas físicas o jurídicas que a la entrada en vigor de este Decreto pretendan realizar la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/2005, de 22 de marzo, deberán cursar una solicitud ante la administración competente en materia de ordenación turística, conforme al modelo que figura en el anexo IV del presente Decreto, acompañada de la siguiente documentación, que deberá ser original o copia debidamente compulsada:

- NIF, NIE, tarjeta de residente o CIF, según corresponda, y, en el caso de que se trate de entidad mercantil, escritura de constitución inscrita en el Registro, con la acreditación de su representante, domicilio donde se desarrolla la actividad y domicilio a efectos de notificaciones.

-Póliza de seguro que garantice los posibles riesgos de su responsabilidad, que será directa o subsidiaria, según se utilicen medios propios o no en la prestación del servicio.

La póliza de seguro deberá cubrir los tres bloques de responsabilidad siguientes:

- * La responsabilidad civil de la explotación del negocio.
- * La responsabilidad civil indirecta o subsidiaria.
- * La responsabilidad por daños patrimoniales primarios.

-Memoria de la actividad, que estará compuesta como mínimo de:

- * Dirección del local o centro de relación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, equipamiento, número de teléfono, fax, dirección electrónica y página web, en su caso, así como el horario de aper-

tura y cierre.

* Servicios que ofrece el comercializador/a.

* Organigrama: personal asignado directamente a la prestación de los servicios, funciones de cada uno e identificación de la persona de contacto frente a la Administración y frente al cliente.

* Identificación de los prestatarios de los servicios subcontratados.

* Teléfono de asistencia 24h.

-Folletos y publicaciones en donde se ofrezcan las viviendas objeto de comercialización.

-Relación de las viviendas que comercialice donde figure el número de acreditación de calidad.

-Documento de autorización para comercializar del propietario/a de la vivienda.

-Libro de inspección y hojas de reclamaciones.

Una vez completada correctamente la documentación, se procederá a la inscripción en el Registro de Comercializadores de Estancias Turísticas en Viviendas.

2. El comercializador/a de estancias turísticas en viviendas será la persona responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas del ejercicio de su actividad frente a la administración competente en materia de ordenación turística, usuarios y/o terceros.

Artículo 6 Contrato

1. En el contrato que obligatoriamente se formalice, deberá constar, como mínimo, el nombre comercial de la vivienda, la ubicación detallada de la vivienda, el número de acreditación de calidad, el precio de la estancia, el período contratado, el día y la hora de entrada y de salida y los servicios incluidos en el precio. El contrato deberá ser firmado por el cliente y el comercializador/a quien deberá conservar una copia a disposición de la Consejería de Turismo, al menos durante cuatro años, y entregar el original al cliente.

2. Cuando la comercialización se efectúe a través de un operador turístico, el comercializador/a deberá conservar, por el mismo periodo de tiempo, el contrato que suscriba con este último y también los bonos o confirmaciones de reserva de cada cliente donde figurarán los datos de la estancia y de los servicios contratados.

3. Se entenderá comprendida en el precio la entrega de la vivienda en un estado que permita su inmediata ocupación, con la dotación necesaria en número suficiente, equipamientos e instalaciones existentes, los suministros de agua fría y caliente en los baños, aseos y cocina, de electricidad y energéticos y una frecuencia de limpieza que se acordará entre las partes y que se efectuará, como mínimo, siempre que se produzca

entrada y salida de clientes.

Artículo 7 Manual de uso de la vivienda

1. El manual de uso de la vivienda, establecido en el artículo 7.2. h de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, estará compuesto por los siguientes apartados:

-Instrucciones de la instalación de calefacción y/o agua caliente sanitaria.

-Instrucciones de uso del aire acondicionado, en el caso de ofrecerse este servicio.

-Ubicación de las llaves de corte o de paso de fontanería, así como su función.

-Instrucciones de uso de los electrodomésticos de que disponga.

- Instrucciones de uso de la energía eléctrica (ubicación de los cuadros y/o subcuadros eléctricos, indicación de las protecciones existentes).

-Teléfonos de interés entre los que figurarán el teléfono de emergencias 24 h, el teléfono de la empresa de vigilancia, si la hubiera, el teléfono de atención al cliente y el resto de teléfonos de los prestatarios de los servicios subcontratados.

-Instrucciones de la alarma de seguridad, en su caso.

-Instrucciones en caso de incendio.

-En general, instrucciones sobre cualquier tipo de instalación de la vivienda.

2. Este manual figurará al menos en alguno de los dos idiomas oficiales de la comunidad autónoma de las Illes Balears y también en inglés, francés y alemán.

Artículo 8 Causas de baja definitiva en el Registro de Comercializadores de Estancias Turísticas en Viviendas

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, serán causa de baja definitiva, sin que ésta tenga carácter sancionador, las siguientes:

-No ejercer la actividad de comercializador/a de estancias turísticas en viviendas durante dos años consecutivos, sin causa justificada.

-No presentar la declaración anual de las viviendas que comercializa, establecida en el artículo 7 2. f de la Ley 2/2005, de 22 de marzo.

-No conservar la copia del contrato que establece el artículo 6 del presente Decreto.

-No mantener en vigor la póliza prevista en el artículo 5 del presente Decreto.

-La comercialización de viviendas que no mantengan en vigor la acreditación de calidad.

-La comercialización de viviendas que hayan modificado su configuración de forma que se desvirtúen las condiciones por las que se obtuvo la acreditación de

calidad.

Disposición final primera

Se faculta al consejero de Turismo para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y el desarrollo de este Decreto.

Disposición final segunda

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

ANEXO I

SOLICITUD DE ACREDITACIÓN DE CALIDAD

....., con NIF/NIE y domicilio a efectos de notificaciones en, n°, localidad, CP, n° de teléfono, en nombre propio/en representación de, con NIF/NIE/CIF y domicilio a efectos de notificaciones en c/, n°, localidad, CP, n° de teléfono

En calidad de propietario/a / comercializador/a de la vivienda:

Nombre comercial: Dirección completa: número de habitaciones, número de plazas nombre del propietario/a:, NIF/NIE/CIF domicilio a efectos de notificaciones: c/ n°, localidad CP, n° de teléfono

Solicito que se inicie el procedimiento de acreditación de calidad de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias en viviendas, para lo cual presento la siguiente documentación:

- Documentación acreditativa de la titularidad de la parcela en la que se ubica la vivienda.
- Certificado original suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, conforme al modelo oficial.
- Certificado expedido por el ayuntamiento que acredita que la vivienda figura catalogada por el planeamiento general, en el caso de que se trate de viviendas en las que se ofrece servicio de habitación, de conformidad con lo que dispone el artículo 3.3. de la Ley 2/2005, de 22 de marzo.

....., a de de 20.....

Firma

ANEXO II

MODELO DE CERTIFICADO DE SOLIDEZ, SEGURIDAD Y HABITABILIDAD

....., arquitecto/a superior / arquitecto/a técnico, colegiado/a nº del Colegio Oficial de Arquitectos / Arquitectos Técnicos de Baleares;

CERTIFICO:

1º Que la vivienda unifamiliar aislada sita en del TM de, de la que se adjunta plano de emplazamiento y fotografías exteriores, tiene las condiciones necesarias de solidez y seguridad para el uso al que se destina y cumple con los parámetros de habitabilidad del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

2º Que la vivienda unifamiliar aislada objeto del presente certificado consta de plazas distribuidas en dormitorios.

3º Que la vivienda unifamiliar aislada objeto del presente certificado consta de las siguientes dependencias:

Plano de emplazamiento que permita establecer su localización exacta.

En, a de de 20.....

Visado,

Arquitecto/a superior / Arquitecto/a técnico

ANEXO III

El organismo competente en materia de calidad turística, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, establecerá, en las bases que se aprueben, los requisitos indispensables que deben tener las viviendas, así como una serie de requisitos evaluables, y asignará, a estos últimos, un valor en puntos.

Una vez auditada la vivienda, emitirá un documento en el que se hará constar la puntuación obtenida y el resultado de la auditoria que podrá ser:

1. En el caso de que se incumpla alguno de los requisitos indispensables o que se obtenga una puntuación por debajo del 40% del total de la puntuación asignada a los requisitos evaluables, no se superará la auditoría y ello supondrá la denegación de la acreditación de calidad.
2. En el caso de que se tengan todos los requisitos indispensables y que la puntuación obtenida se encuentre entre el 40% y el 60%, se posibilita la obtención de una acreditación provisional, que se revisará a los 6 meses. A la finalización de este plazo se realizará nueva auditoria y para obtener la acreditación la puntuación deberá ser igual o superior al 65%.
3. En el caso de que, además de tener todos los requisitos indispensables, se obtenga una puntuación igual o superior al 60%, se supera la auditoria.

En los casos 2 y 3, una vez abonado, por la persona interesada, en la forma que se determine, el importe de la acreditación, se librará la acreditación de calidad, con los efectos previstos en el artículo 3 del presente Decreto.

ANEXO IV

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE COMERCIALIZADORES DE ESTANCIAS
TURÍSTICAS EN VIVIENDAS

..... con NIF/NIE
..... y domicilio a efectos de notificaciones en
..... nº, localidad, CP,
nº de teléfono, en nombre propio/en representación de
....., con NIF/NIE/CIF y domicilio a efectos de notificaciones en
c/ nº, localidad CP nº de teléfono
.....

Solicito la inscripción como comercializador/a, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias en viviendas, para lo cual presento la siguiente documentación:

- NIF, NIE, tarjeta de residente o CIF, según corresponda, y, en el caso de que se trate de entidad mercantil, escritura de constitución de la entidad inscrita en el Registro con la acreditación de su representante.

-Póliza de seguro.

-Memoria de actividad que comprende:

* Dirección del local o centro de relación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, equipamiento, número de teléfono, fax, dirección electrónica y página web, en su caso, así como el horario de apertura y cierre.

* Servicios ofrecidos.

* Organigrama: personal asignado directamente a la prestación de los servicios, funciones de cada uno e identificación de la persona de contacto frente a la Administración y frente al cliente.

* Identificación de los prestatarios de los servicios subcontratados.

* Teléfono de asistencia 24h.

-Folletos y publicaciones en donde se ofrecen las viviendas objeto de comercialización.

-Relación de las viviendas con el número de acreditación de calidad.

-Documento de autorización del propietario/a de cada vivienda.

-Libro de inspección y hojas de reclamaciones.

....., a de de 20....

Firma